TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro Spa
Codice fiscale: 09339391006
Via Altiero Spinelli, 30
00162 - Roma (RM)

contro

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Lotto Unico 6

Descrizione 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 7

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 7

Titolarità 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 8

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 8

Confini 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 9

Consistenza 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 10

Cronistoria Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 11

Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 13

Precisazioni 13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 13

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 13
Patti 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 14
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 14
Parti Comuni 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 15
Servitù, censo, livello, usi civici 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 15
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 16
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 17
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 20
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 21

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 21
Regolarità edilizia 21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 21
Vincoli od oneri condominiali 22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 22
Stima / Formazione lotti 23
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto Unico 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E. 27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.888,45 27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T 28

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

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

INCARICO

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Gallicano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.196069, 12.481669)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T (Coord. Geografiche: 42.196069, 12.481669)

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

LOTTO UNICO

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Appartamento piano terra e primo facente parte di un fabbricato ad uso residenziale a schiera, sono presenti parcheggi e servizi in generale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Posto auto di pertinenza del bene n. 1..

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

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 DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

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 DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

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

-
-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

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

-
-

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

L'unità immobiliare confina:
Nord: su strada Via di Vallelunga civ. n. 20;
Est : con part.lla n. 818 - Sub. 3 del Fg. 16;
Ovest: con part.lla n. 818 - Sub. 5 del Fg. 16.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Il posto auto confina:
Nord: su strada Via di Vallelunga civ. n. 20;
Est : con part.lla n. 818 - Sub. 3 del Fg. 16;
Ovest: con part.lla n. 818 - Sub. 5 del Fg. 16.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,23 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,80 m	T - 1
Portico	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	2,80 m	T
Lastricato	7,40 mq	7,40 mq	0,18	1,33 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	5,25 mq	5,25 mq	0,25	1,31 mq	0,00 m	T
Giardino	54,15 mq	54,15 mq	0,18	9,75 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**117,79 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Superficie convenzionale complessiva:	**117,79 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**4,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **08/01/1970** al **14/07/1988**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 8 Categoria A7 Graffato 818 sub 4
Dal **14/07/1988** al **19/03/1990**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 818, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,88 Piano T - 1 Graffato 815 sub 8
Dal **19/03/1990** al **19/09/1990**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 818, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,88 Piano T - 1 Graffato 815 sub 8
Dal **19/09/1990** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 818, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,88 Piano T - 1 Graffato 815 sub 8
Dal **01/01/1992** al **24/01/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 8 Categoria A7

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

		Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 856,03 Piano T - 1 Graffato 818 sub 4
Dal **24/01/2008** al **22/05/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 856,03 Piano T - 1 Graffato 818 sub 4
Dal **22/05/2009** al **05/06/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 818, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 856,03 Piano T - 1 Graffato 815 sub 8
Dal **05/06/2009** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 818, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 856,03 Piano T - 1 Graffato 815 sub 8
Dal **09/11/2015** al **05/12/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 8 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 856,03 Piano T - 1 Graffato 818 sub 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/09/1990** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 9 Categoria C6 Rendita € 0,00 Piano T
Dal **01/01/1992** al **24/01/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 7,39 Piano T
Dal **24/01/2008** al **22/05/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

	Rendita € 7,39 Piano T
Dal **22/05/2009** al **05/06/2009**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 7,39 Piano T
Dal **05/06/2009** al **09/11/2015**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 7,39 Piano T
Dal **09/11/2015** al **05/12/2024**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 815, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 7,39 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	815	8		A7	1	6,5	101 mq	856,03 €	T - 1	818 sub 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Si sono riscontrate due modestissime difformità nell'unità immobiliare, consistenti nell'avvenuto spostamento di due tramezzature, una spostata di 20 cm. rispetto al progetto approvato al P.T. parete locale w.c. ed una al P.1° stanza "locale guardaroba" anch'essa spostata di cm. 20 rispetto al progetto approvato.
La variazione necessaria per l'aggiornamento catastale consiste nel depositare c/o l'agenzia del territorio di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi, previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria c/o il Comuune di Rignano Flaminio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	815	9		C6	3	13	15 mq	7,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, cpc.

PATTI

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

L'immobile alla data del sopralluogo è disabitato e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo è disabitato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

L'unità immobiliare oggetto della presente composta da un piano terra con corte esterna e posto auto ed un piano primo ad uso residenziale fà parte di un complesso edilizio a schiera.
L'accesso all'unità imm.re avviene direttamente dalla prospiciente Via Vallelunga al civico n. 20.
Da detta Via, si accede alla prima area esterna salendo tre gradini si giunge sul portico ove c'è la porta di accesso.
L'abitzione risulta essere cosi composta:
P.T.: Soggiorno-Pranzo, Cucina, bagno, portico, lastricato e due aree cortilizie ad uso giardino;
P.1°: due camere, bagno, guardaroba e balcone.
La pavimentazione del P.T. e 1° è in piastrelle di grès porcellanato, i rivestimenti dei locali wc e cucina in piastrelle di ceramica; la scala interna d'interpiano rivestita in marmo, le porte interne in legno del tipo tamburato, finestre in legno dotate di doppio vetro, grate in ferro di protezione e persiane in legno.
Dalla visita generale si sono rilevate infiltrazioni sul soffitto del portico provenienti dal soprastante balcone.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in "Normali" condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Trattasi di posto auto di pertinenza al bene n. 1, detta area è situata all'interno del giardino, con accesso carrabile dotato di cancello in ferro e pavimentato con piastrelle del tipo "Cotto D'Este".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

L'immobile se pur inserito in un contesto condominiale non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

L'immobile se pur inserito in un contesto condominiale non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Fondazioni: Non è stato possibile verificarle;
Esposizione: Nord: su strada Via di Vallelunga civ. n. 20; Est : con part.lla n. 818 - Sub. 3 del Fg. 16; Ovest: con part.lla n. 818 - Sub. 5 del Fg. 16;
Altezza interna utile: ml. 2,80 al P.T. e ml. 2,70 al P.1°;
Strutture verticali: Intelaiata in c.a., tamponata a laterizi;
Solai: Laterocemento;
Copertura: A falde in c.a.;
Manto di copertura: Tegole in laterizi;
Pareti interne ed esterne: intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: in piastrelle;
Infissi interni ed esterni: interni porte in legno del tipo tamburato, persiane di protezione in legno e infissi anch'essi in legno dotati di doppio vetro;
Scale: Scala interna d'interpiano in c.a. rivestitata in marmo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, termico e citofonico ma non è stato possibile testarne il funzionamento in quanto tutte le utenze risultano essere state distaccate;
Terreno esclusivo: é presente un modesto giardino;
Posto auto: presente di cui al successivo "Bene n.2".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificarle;
Esposizione: Nord: su strada Via di Vallelunga civ. n. 20; Est : con part.lla n. 818 - Sub. 3 del Fg. 16; Ovest: con part.lla n. 818 - Sub. 5 del Fg. 16.
Trattasi di posto auto di pertinenza al bene n. 1, detta area è situata all'interno del giardino, con accesso carrabile dotato di cancello in ferro e pavimentato con piastrelle del tipo "Cotto D'Este".

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava libero da cose e persone.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

L'immobile risulta libero

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava libero da cose e persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/09/1990** al **24/01/2008**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Nt. Cerini Francesco	19/09/1990	16246	2720
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	26/09/1990	35282	24783
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio registro di Roma	02/10/1990	45645	1V
Dal **24/01/2008** al **05/06/2009**		**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Nt. Ioli Antonio	05/06/2009	27708	10584
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	23/06/2009	39108	20117
		Registrazione			

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **24/01/2008** al **05/06/2009**	**Dichiarazione di successione**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		14/01/2009	30	667
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	22/06/2009	39015	20035
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Ufficio registro di Roma	14/01/2009	30	667
Dal **02/12/2008** al **24/01/2008**	**Atto di rettifica compravendita**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Nt. Cerini Francesco	02/12/2008	139805	29867
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	04/12/2008	73309	43397
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/06/2009** al **05/12/2024**	**Compravendita**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Nt. Ioli Antonio	05/06/2009	27708	10584
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	23/06/2009	39109	20118
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Ufficio registro di Roma	22/06/2009	21137	1T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **19/09/1990** al		**Compravendita**

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

24/01/2008	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Nt. Cerini Francesco	19/09/1990	16246	2720
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	26/09/1990	35282	24783
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Ufficio registro di Roma	02/10/1990	45645	1V
Dal **24/01/2008** al **05/06/2009**	**Accettazione tacita di eredità**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Nt. Ioli Antonio	05/06/2009	27708	10584
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	23/06/2009	39108	20117
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/01/2008** al **05/06/2009**	**Dichiarazione di successione**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		14/01/2009	30	667
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	22/06/2009	39015	20035
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	Ufficio registro di Roma	14/01/2009	30	667
Dal **02/12/2008** al **24/01/2008**	**Atto di rettifica compravendita**			
	Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	Nt. Cerini Francesco	02/12/2008	139805	29867
	Trascrizione			
	Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	Roma 2	04/12/2008	73309	43397
	Registrazione			
	Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Dal **05/06/2009** al **05/12/2024**					
		Compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Nt. Ioli Antonio	05/06/2009	27708	10584
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	23/06/2009	39109	20118
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio registro di Roma	22/06/2009	21137	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 23/06/2009
  Reg. gen. 39110 - Reg. part. 12187
  Quota: 1/1
  Importo: € 380.000,00
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 190.000,00
  Percentuale interessi: 5,903 %
  Rogante: Nt. Ioli Antonio
  Data: 05/06/2009
  N° repertorio: 27709
  N° raccolta: 10585

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 01/10/2018
  Reg. gen. 46006 - Reg. part. 31394
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 12/03/2024
  Reg. gen. 13237 - Reg. part. 9882
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 23/06/2009
  Reg. gen. 39110 - Reg. part. 12187
  Quota: 1/1
  Importo: € 380.000,00
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 190.000,00
  Percentuale interessi: 5,903 %
  Rogante: Nt. Ioli Antonio
  Data: 05/06/2009
  N° repertorio: 27709
  N° raccolta: 10585

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 01/10/2018
  Reg. gen. 46006 - Reg. part. 31394
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 12/03/2024
  Reg. gen. 13237 - Reg. part. 9882
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione Edilizia n. 18 del 16/09/1987.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione Edilizia n. 18 del 16/09/1987.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

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 complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione Edilizia n. 18 del 16/09/1987.

Si sono riscontrate due modestissime difformità nell'unità immobiliari, consistenti nell'avvenuto spostamento di due tramezzature, una spostata di 20 cm. rispetto al progetto approvato, al P.T. parete locale w.c. ed una al P.1° stanza "locale guardaroba" anch'essa spostata di cm. 20 rispetto al progetto approvato.
Oltre ciò, nell'area esterna identificata come lastricato è stata realizzata una copertura e laterali in legno per il quale non è prevista nessuna sanatoria edilizia e va demolita, tali costi saranno esposti in seguito.
La variazione necessaria per l'aggiornamento catastale consiste nel depositare c/o l'agenzia del territorio di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi, previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria c/o il Comune di Rignano Flaminio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

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 complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione Edilizia n. 18 del

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

16/09/1987.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1
  Appartamento piano terra e primo facente parte di un fabbricato ad uso residenziale a schiera, sono presenti parcheggi e servizi in generale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 815, Sub. 8, Categoria A7, Graffato 818 sub 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 170.795,50
  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.
  Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.
  Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fà parte, nonchè dalle aree
  esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1450,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T
  Posto auto di pertinenza del bene n. 1..
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 815, Sub. 9, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 6.525,00
  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.
  Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.
  Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fà parte, nonchè dalle aree
  esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1450,00 al mq.

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1	117,79 mq	1.450,00 €/mq	€ 170.795,50	100,00%	€ 170.795,50
Bene N° 2 - Posto auto Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T	4,50 mq	1.450,00 €/mq	€ 6.525,00	100,00%	€ 6.525,00
				Valore di stima:	€ 177.320,50

Valore di stima: € 177.320,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
C.I.L.A per avvenuto spostamento tramezzature P.T. e 1°, compresa sanzione di € 1000, diritt. di segreteria € 100 e variazione catastale	3700,00	€
Rimozione copertura e laterali in legno, zona "lastricato"	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 150.888,45**

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.
Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.3 agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fà parte, nonchè dalle aree
esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1400,00 al mq.

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

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.

Gallicano nel Lazio, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morgante Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Visure e planimetrie catastali sub. 8 e 9 (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Ispezioni ipotecarie Sub. 8 (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Ispezioni ipotecarie Sub. 9 (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Cert. Residenza e stato famiglia (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Cert. Residenza e stato famiglia (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Conc. Edilizia n. 18.1987
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Valori OMI e agenzie imm.ri

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1
  Appartamento piano terra e primo facente parte di un fabbricato ad uso residenziale a schiera, sono presenti parcheggi e servizi in generale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 815, Sub. 8, Categoria A7, Graffato 818 sub 4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione Edilizia n. 18 del 16/09/1987.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T
  Posto auto di pertinenza del bene n. 1..
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 815, Sub. 9, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere stato edificato mediante il rilascio da parte del comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione Edilizia n. 18 del 16/09/1987.

Prezzo base d'asta: **€ 150.888,45**

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.888,45

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, edificio 3, interno 4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 815, Sub. 8, Categoria A7, Graffato 818 sub 4	**Superficie**	117,79 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente composta da un piano terra con corte esterna e posto auto ed un piano primo ad uso residenziale fà parte di un complesso edilizio a schiera. L'accesso all'unità imm.re avviene direttamente dalla prospiciente Via Vallelunga al civico n. 20. Da detta Via, si accede alla prima area esterna salendo tre gradini si giunge sul portico ove c'è la porta di accesso. L'abitzione risulta essere cosi composta: P.T.: Soggiorno-Pranzo, Cucina, bagno, portico, lastricato e due aree cortilizie ad uso giardino; P.1°: due camere, bagno, guardaroba e balcone. La pavimentazione del P.T. e 1° è in piastrelle di grès porcellanato, i rivestimenti dei locali wc e cucina in piastrelle di ceramica; la scala interna d'interpiano rivestita in marmo, le porte interne in legno del tipo tamburato, finestre in legno dotate di doppio vetro, grate in ferro di protezione e persiane in legno. Dalla visita generale si sono rilevate infiltrazioni sul soffitto del portico provenienti dal soprastante balcone. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in "Normali" condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento piano terra e primo facente parte di un fabbricato ad uso residenziale a schiera, sono presenti parcheggi e servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 815, Sub. 9, Categoria C6	**Superficie**	4,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di posto auto di pertinenza al bene n. 1, detta area è situata all'interno del giardino, con accesso carrabile dotato di cancello in ferro e pavimentato con piastrelle del tipo "Cotto D'Este".		
Descrizione:	Posto auto di pertinenza del bene n. 1..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, EDIFICIO 3, INTERNO 4, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 23/06/2009
  Reg. gen. 39110 - Reg. part. 12187
  Quota: 1/1
  Importo: € 380.000,00
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 190.000,00
  Percentuale interessi: 5,903 %
  Rogante: Nt. Ioli Antonio
  Data: 05/06/2009
  N° repertorio: 27709
  N° raccolta: 10585

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 01/10/2018
  Reg. gen. 46006 - Reg. part. 31394
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 12/03/2024
  Reg. gen. 13237 - Reg. part. 9882
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 20, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 23/06/2009
  Reg. gen. 39110 - Reg. part. 12187
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Importo: € 380.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa
Contro Caruceriu Daniel, Caruceriu Daniela
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 190.000,00
Percentuale interessi: 5,903 %
Rogante: Nt. Ioli Antonio
Data: 05/06/2009
N° repertorio: 27709
N° raccolta: 10585

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 01/10/2018
  Reg. gen. 46006 - Reg. part. 31394
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Roma 2 il 12/03/2024
  Reg. gen. 13237 - Reg. part. 9882
  Quota: 1/1
  A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

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

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32