

TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Federico Lolli Lusignano

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 388/2024

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **contro**



SOMMARIO

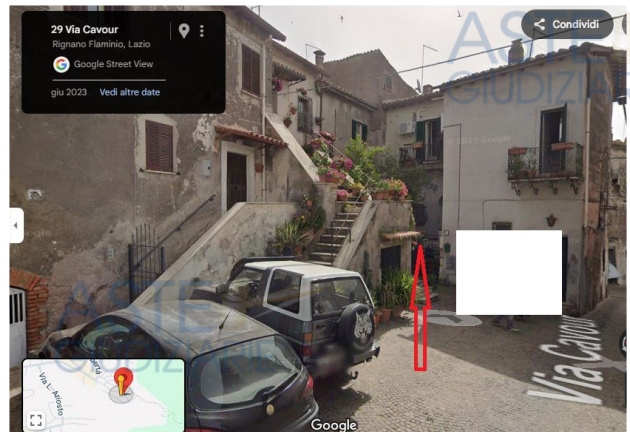
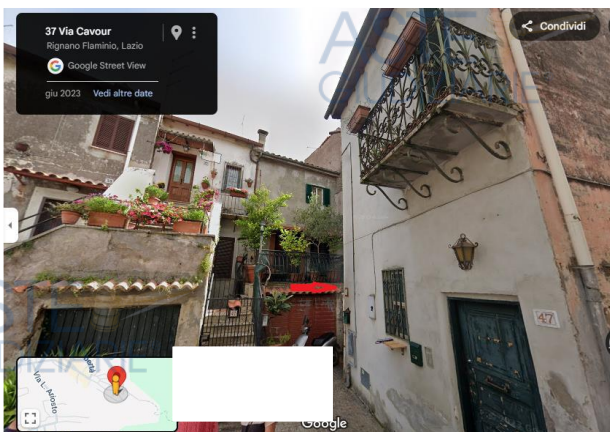
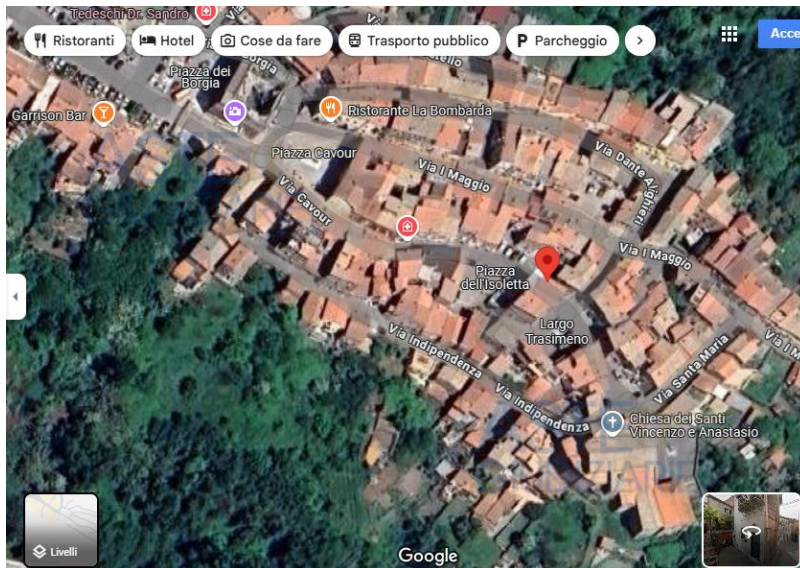
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta Valore € 26.675,00	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 388/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24

All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce 3 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 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 C. Cavour n. 45, piano T-1

UBICAZIONE: Via C. Cavour n. 45, Comune di Rignano Flaminio (RM).



DESCRIZIONE

Da un cortile esterno si accede al portone principale del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. Una scala interna in muratura conduce, a metà rampa, a un vano di servizio dotato di WC a servizio dell'abitazione, e prosegue fino al piano primo residenziale, composto da un ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura e da una camera da letto. La medesima scala prosegue infine fino al piano secondo, costituito da un soppalco praticabile a servizio dell'abitazione, dove è presente un vano unico adibito a camera da letto.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via C. Cavour n. 45, 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.

Si precisa che la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc è regolare.

TITOLARITÀ

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

•

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

•

Con Atto di Compravendita del 30 luglio del 2009 repertorio 95716/9555 Notaio Di Fazio Gian Vittore di Roma, trascritto in data 5 agosto del 2009 ai nn. 51112/27056 vendono per la

quota di 1/2 ciascuno della proprietà a
Flaminio (RM) Via Cavour n. 45.

che acquista la quota intera di un immobile in Rignano

CONFINI

IL bene 1 è distinto al catasto fabbricati del Comune di Rignano Flaminio al foglio 8 particella 270 sub 3, graffata con la particella 272 sub 1; il medesimo confina con la particella 272 e con le particelle 268 e 267.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	2,40 m	Terra-Primo
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1999 al 30/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 270, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,0 vani Rendita € 123,95 Piano T-1 Graffato Particella 272 sub 1
Dal 30/07/2009 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 270, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,0 vani Rendita € 123,95 Piano T-1 Graffato particella 272 sub 1
Dal 09/11/2015 al 03/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 270, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,0 vani Superficie catastale Totale 52,00 mq Rendita € 123,95 Piano T-1 Graffato particella 272 sub 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	270	3		A4	1	2,0 vani	Totale 52,00 mq	123,95 €	T-1	Particella 272 sub 1

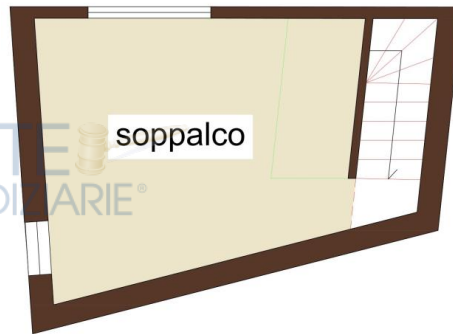
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che dal rilievo metrico effettuato il giorno del sopralluogo al bene in oggetto, sono emerse delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti dal 29/12/1939, protocollo n. 000000118; relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.



“Lo stato dei luoghi evidenzia la presenza di un vano di servizio realizzato alla quota di 1,50 ml sul pianerottolo della scala interna; la planimetria catastale, invece, riporta un locale deposito posto al piano terra, dal quale si diparte la scala interna che conduce al piano primo. La rappresentazione grafica della scala presenta alcune incongruenze.”



Pianta Piano sottotetto

Inoltre lo stato dei luoghi riporta una porzione di piano sottotetto realizzato con un soppalco in legno; mentre la planimetria catastale in atti non riporta alcun soppalco o piano sottotetto.

Pertanto lo stato dei luoghi mostra delle difformità, rispetto alla planimetria catastale del 1939 che di fatto legittima l'immobile.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale con un nuovo DOCFA.

PRECISAZIONI

Si precisa che ci sono dei Creditori Interventuti:
di Roma RG. N. 2487/2011.

in forza di decreto ingiuntivo Tribunale

STATO CONSERVATIVO

Il Bene 1 il giorno del sopralluogo versava in pessime condizioni di conservazione, di igiene e salubrità degli ambienti.

PARTI COMUNI

Il Bene 1 non si trova in un Condominio, pertanto non ha parti in comune con altri condomini. Tuttavia è presente uno spazio d'ingresso reso senza titolo, ad uso esclusivo dell'abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco
Altezza interna utile media= 2.40 ml
Strutture verticali: muratura portante in blocco di tufo
Copertura: a tetto in legno
Manto di copertura: a tegole
Pareti interne: un mattone laterizio
Pavimentazione interna: pavimento in mattone di graniglia e linoleum
Infissi interni: in legno
Infissi esterni: persiana in legno
Scala interna: rivestita in mattonelle di gres porcellanato finto cotto
Impianto elettrico: non a norma
Impianto termico: caminetto a legna
Impianto Gas:
Impianto acqua calda: scaldabagno elettrico
Soppalco: con solaio in legno
Dotazioni Condominiali: nessuna
Corte d'ingresso: B.C.N.C. ad uso esclusivo di mq 8,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che l'immobile si trova in pessimo stato di Conservazione, igiene e salubrit .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Propriet�	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�
Dal 19/10/1999 al 30/07/2009		Cannata Bernardo	19/10/1999	13272	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/10/1999	36572	24181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N�	Vol. N�
Dal 30/07/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N�	Raccolta N�

Di Fazio Gian Vittore	30/07/2009	95716	9555
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	05/08/2009	51112	27056
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che non ci sono atti successivi al Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 05/08/2009
Reg. gen. 51113 - Reg. part. 15356
Quota: 100%
Importo: € 180.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Di Fazio Gian Vittore
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 95717
N° raccolta: 9556
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Atto Giudiziario
Iscritto a Roma il 14/02/2011
Reg. gen. 6795 - Reg. part. 1303

Quota: 100%
Importo: € 12.000,00
A favore di Banca delle Marche SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 5.987,73

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 04/10/2024
Reg. gen. 52969 - Reg. part. 38852
Quota: 100%
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Ipoteca Legale iscritta in data 28/11/2005 ai nn. 78454/23193 cancellata con annotazione n. 9128 del 25/08/2009.

Ipoteca Volontaria iscritta in data 21/10/1999 ai nn. 36573/11001 cancellata con comunicazione n. 7897 del n 18/08/2009.

NORMATIVA URBANISTICA

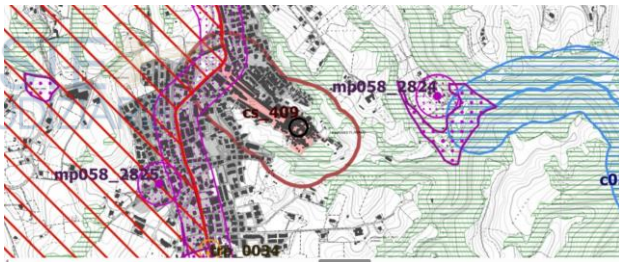
Il Bene in oggetto si Trova in **ZONA A1** di Piano Regolatore del Comune di Rignano Flaminio; in Zona territoriale Omogenea "A" (art. 2 D.M. 2 aprile 1968).





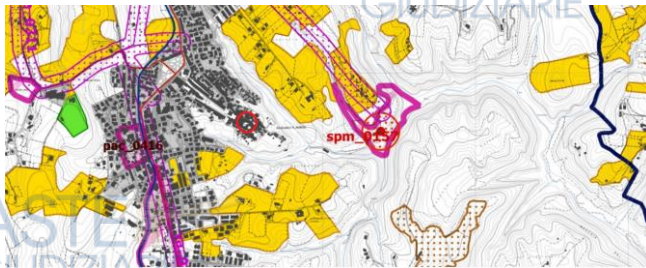
PTPR Lazio-Tavola A

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi



PTPR Lazio-Tavola B

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004				
	taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43	
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44	
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45	
Beni ricognitivi di piano	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45	
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46	
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA	
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47	
	tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48	
	t..._001	t...: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo		



PTPR Lazio-Tavola C

	Tessuto urbano	
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	Carta dell'Uso del Suolo (1999)

Secondo i documenti urbanistici ufficiali disponibili, il vincolo paesaggistico che interessa il territorio di Rignano Flaminio, ivi compreso il centro storico, è stato formulato e reso operativo negli anni '80 dal punto di vista regionale e successivamente confermato dagli strumenti paesaggistici:

In particolare, il territorio comunale risulta gravato da vincolo paesaggistico fissato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 5848 dell'8 ottobre 1985, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 82 del 20 novembre 1985, ai sensi della normativa paesaggistica previgente e in applicazione degli artt. 134 e ss. del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Ciò significa che dal 1985 circa il centro storico e aree circostanti del Comune rientrano in un contesto sottoposto a vincolo paesaggistico/dichiarativo di notevole interesse pubblico, con successive recezioni/adequamenti nelle pianificazioni regionali (come il Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR vigente dal 2021).

-La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che la costruzione dell'edificio di cui il Bene in oggetto, risulta iniziata con molta probabilità tra il 1900 e il 1918.

E' stata presentata una planimetria catastale in data 29/12/1939-Taglioncino di riscontro SCHEDE N. 24022936 dalla

Per il successivo compimento di opere abusive è stata presentata da un certo _____ la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria al Comune di Rignano Flaminio (RM) in data 24 settembre 1986 al protocollo n. 4943-Pratica Edilizia n. 608/86: **e sono stati pagati gli interi importi dovuti a Titolo di Oblazione e di Oneri Concessori.**

Una Richiesta di integrazione documentazione mancante è stata inviata in data 07 giugno 1988, protocollo n. 3739:

- progetto architettonico n. 4 copie
- prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale
- documentazione fotografica
- dichiarazione sullo stato dei lavori
- n. 2 marche da Bollo

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.

Si precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi del Bene in oggetto e l'unica planimetria del medesimo presentata in data 29/12/1939.

le difformità riscontrate riguardano:

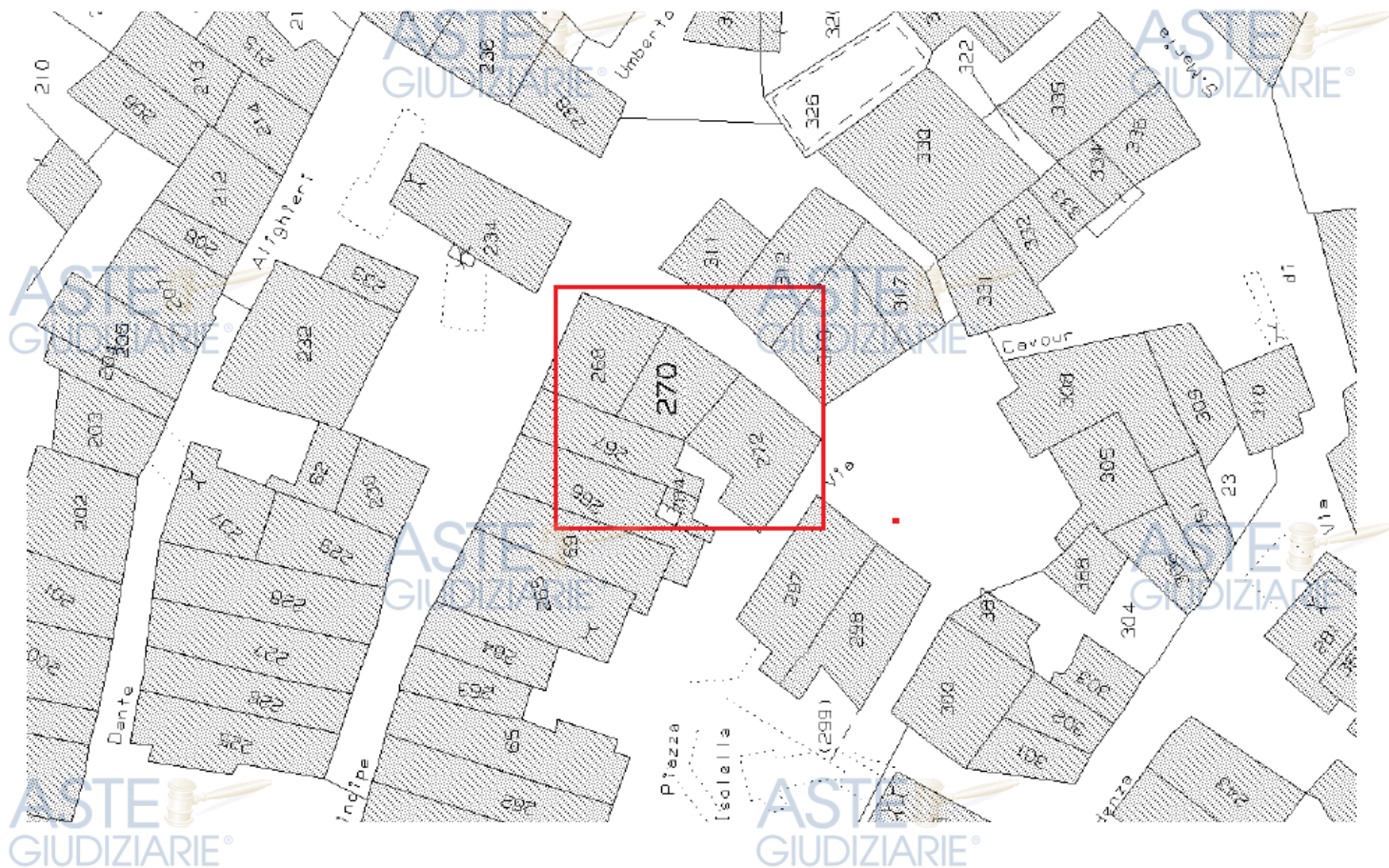
-cambiamento di destinazione d'uso delle superfici da non residenziali a superfici di servizio alla residenza, più specificatamente è stato realizzato un bagno al posto del pianerottolo delle scale ed un soppalco al posto di una soffitta praticabile. Queste modifiche sono state ultimate nel 1982.

Successivamente al 1982 sono state apportate modifiche interne riguardanti una nuova distribuzione dello spazio interno.



Visto che gli abusi più importanti sono stati terminati prima del 1983 potrebbero essere sanati con la domanda di sanatoria legge 47/85 presentata nel 1986; tuttavia su l'area in cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è presente un vincolo paesaggistico dal 1985 che rende proibitiva la sanatoria.

Estratto di mappa

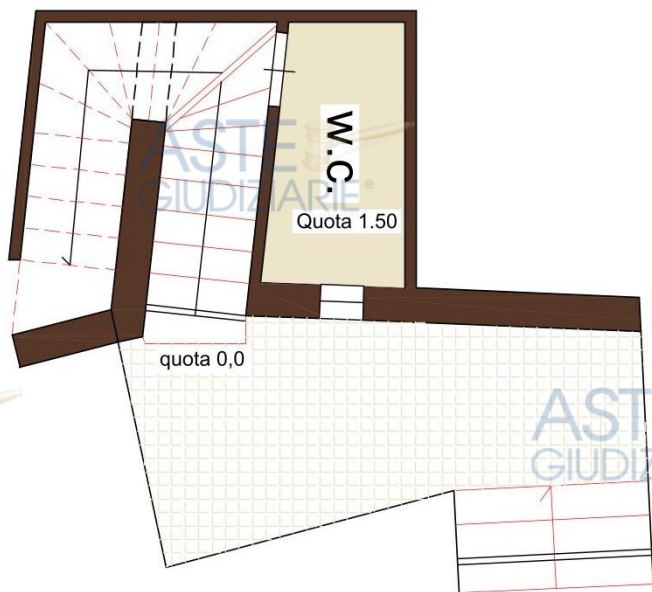


La corte d'ingresso al piano terra, ad uso esclusivo del Bene (come si vede in allegato), sembrerebbe un'area urbana pubblica chiusa senza titolo, con un cancelletto.



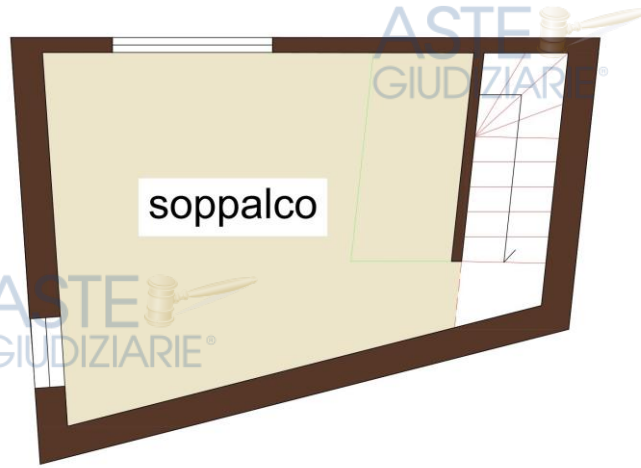


Pianta Piano Primo



Pianta Quota 1.50





Pianta Piano sottotetto

Il sottoscritto CTU ha rilevato metricamente lo stato dei luoghi redigendo le piante del Bene in oggetto, che al momento del sopralluogo versava in condizioni di conservazione ed igiene pessime, quasi proibitive.

Stato legittimo dell'immobile

Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, lo **stato legittimo** dell'immobile è dato da:

- **Planimetria catastale del 1939** → titolo legitimante originario
- **Domanda di condono L. 47/85 presentata nel 1986** → titolo *in itinere*, non perfezionato

Poiché la pratica di condono **non è stata integrata**, **NON si è mai formato il titolo abilitativo in sanatoria**.

Di conseguenza:

- le opere antecedenti al 1939 sono legittime;
- le opere successive **restano formalmente abusive**.

Effetti della mancata integrazione del condono 47/85

La giurisprudenza è costante:

- la **mera presentazione della domanda di condono NON sana l'abuso**;
- senza integrazione e definizione:
 - non c'è sanatoria,
 - non c'è silenzio-assenso,
 - l'abuso rimane giuridicamente tale.

Tuttavia, la domanda del 1986 può essere **riesumata, verificata o valutata ai fini di una sanatoria alternativa**, se le opere sono compatibili.

Epoca di realizzazione

- antecedenti al 1° ottobre 1983 → *potenzialmente condonabili L. 47/85*
- successive → **NON condonabili con 47/85**

C. Vincoli

Rignano Flaminio – centro storico

- **vincolo paesaggistico**
- **zona A / centro storico PRG**

le difformità hanno comportato aumento di volume, alterazioni prospettiche:

- **condono 47/85 difficilissimo o impossibile**
- sanatoria ordinaria spesso preclusa

Strade oggi percorribili

Riapertura / definizione del condono 47/85

È la **prima strada da tentare**, anche se tardiva ed in presenza di un vincolo Paesaggistico.

Possibile se:

- il Comune **non ha mai emesso diniego espresso**.

Si procede con:

- istanza di **accesso agli atti**;
- integrazione documentale (rilievi, stato ante e post);
- pagamento oblazione e oneri (aggiornati).

Molti Comuni **accettano ancora la definizione** di vecchi condoni se l'istruttoria non è chiusa.

Strategia consigliata (pratica)

Ordine corretto di azione:

1. **Accesso agli atti comunali** (condono 1986)
2. **Rilievo stato di fatto**
3. **Confronto 1939 – 1986 – oggi**
4. Tentativo di:
 - chiusura condono
 - sanatoria ordinaria
5. **Solo in ultima istanza: ripristino**

La domanda di condono ex L. 47/85 presentata nel 1986, successivamente all'imposizione del vincolo paesaggistico, può essere riesaminata ma non garantisce il rilascio della sanatoria. In assenza di parere paesaggistico favorevole, le opere restano insanabili e l'immobile non può considerarsi urbanisticamente conforme né pienamente commerciabile.

Ma **conviene comunque riesumarla** perché:

- cristallizza l'insanabilità;
- evita incertezze future;
- consente una stima corretta;
- tutela CTU, venditore e acquirente.

Per riassumere:

Strategia tecnicamente corretta

1. **Accesso agli atti** del condono 47/85
2. Riesame istruttorio (anche per rigetto)
3. **Ripristino delle opere insanabili**
4. Eventuale sanatoria residuale
5. Agibilità
6. Aggiornamento catastale
7. Recupero della commerciabilità (o stima da asta)

Scegliere immediatamente l'alternativa di mantenere lo stato legittimo ante 1939 con rimozione delle opere successive eseguite in difformità, renderebbe la pratica molto costosa rispetto al valore di mercato del Bene in oggetto. Tuttavia solo in ultima istanza dopo il parere negativo della soprintendenza si potrebbe ricorrere al ripristino della planimetria ante 1939 con rimozione di tutte le difformità insanabili realizzate successivamente.

Inoltre L'art. 34 DPR 380/2001 **NON è applicabile** per "salvare" opere **abusivamente realizzate e non sanabili**, soprattutto **in presenza di vincolo paesaggistico**.

La domanda di sanatoria presentata nel 1986 deve essere riesumata; integrandola con tutta la documentazione mancante, tra cui: Rilievo metrico con presentazione progetto architettonico, Perizia Giurata, Richiesta Nulla osta Paesaggistico, Certificato di idoneità statica corredato da progetto esecutivo delle varianti strutturali apportate al fabbricato, quali la realizzazione della scala interna difforme da quella presente sulla planimetria catastale 1939 e del soppalco in legno.

Sarà inoltre necessario prevedere l'esecuzione dei necessari accertamenti statici e geognostici sulla struttura esistente. Successivamente dovrà essere aggiornato il catasto mediante la presentazione delle nuove planimetrie catastali relative ai diversi piani dell'immobile.

Infine, si rileva la presenza di una corte di ingresso non menzionata in alcun documento ufficiale, circostanza che lascia presumere che la stessa possa configurarsi come area urbana pubblica occupata senza titolo, attualmente delimitata da un cancello di ingresso.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Bene non fa parte di un Condominio Costituito.

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 C. Cavour n. 45, piano T-1

Da un cortile esterno di pertinenza si accede al portone principale del fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. Una scala interna in muratura conduce, a metà rampa, a un vano servizio dotato di WC, per poi raggiungere il piano primo, destinato a zona giorno, composto da un ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura e da una camera da letto. La medesima scala prosegue fino al piano secondo (sottotetto abitabile), dove è presente un vano unico adibito a camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 270, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 272 sub 1

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

Valore di stima del bene: € 61.628,00

Destinazione: Residenziale

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.

Provincia: ROMA

Comune: Rignano Flaminio (RM)

Zona: Centro Abitato Corso Umberto I

Fascia/zona: Centro

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Seconda Fascia

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 757,00, Medio 946,00, Max 1.136,00
 OMI 1 semestre 2025: Min. 800,00, Medio 1.000,00, Max. 1.200,00
 Mercato immobiliare Rignano Flaminio (RM): Medio 1.038,00
 TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 994,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via C. Cavour n. 45, piano T-1	62,00 mq	994,00 €/mq	€ 61.628,00	100,00%	€ 61.628,00
				Valore di stima:	€ 61.628,00

Valore di stima: € 61.628,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Integrazione Domanda di sanatoria (Progetto architettonico, perizia giurata, dichiarazioni strutturali, rilievi metrici)	2.500,00	€
Richiesta parere favorevole Soprintendenza (nulla Osta paesaggistico)	2.800,00	€
Certificato di idoneità statica con deposito progetto esecutivo con prove statico-dinamiche e con prove geognostiche	4.300,00	€
Revisione e Certificazione degli impianti esistenti	1.200,00	€
Richiesta Agibilità	1.500,00	€
Aggiornamento DOCFCA Planimetria catastale	1.200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.675,00

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 sito nel Centro storico di Rignano Flaminio (RM)

- Qualità di costruzione: Tipo Popolare
- Stato di Manutenzione e conservazione: Pessimo

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.30

La decurtazione del 30% è stata necessaria ai fini del ripristino stato di igiene e salubrità dei locali con sistemazione delle strutture ed impianti ammalorati.

Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria

(art. 146 D.Lgs. 42/2004)

opere abusive rilevanti / condono / sanatoria.

Voce Importo

Diritti comunali € 250

Marche da bollo € 32

Tecnico € 2.000 – € 2.500

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.

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli Atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale 1939
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto Google Maps
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR Lazio-Tavole A-B-C
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piante di Rilievo Metrico stato dei Luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici parte esecutata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Fotografico stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Carta degli Usi Civici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via C. Cavour n. 45, piano T-1
Da un cortile esterno di pertinenza si accede al portone principale del fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. Una scala interna in muratura conduce, a metà rampa, a un vano servizio dotato di WC, per poi raggiungere il piano primo, destinato a zona giorno, composto da un ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura e da una camera da letto. La medesima scala prosegue fino al piano secondo (sottotetto abitabile), dove è presente un vano unico adibito a camera da letto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 270, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 272 sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene i oggetto si Trova in ZONA A1 di Piano Regolatore del Comune di Rignano Flaminio; in Zona territoriale Omogenea "A" (art. 2 D.M. 2 Aprile 1968).

PREZZO BASE D'ASTA= € 26.675,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO PREZZO BASE D'ASTA € 26.675,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via C. Cavour n. 45, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 270, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Particella 272 sub 1	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Il Bene 1 il giorno del sopralluogo versava in pessime condizioni di conservazione e igiene e salubrità degli ambienti.		
Descrizione:	Da un cortile esterno di pertinenza si accede al portone principale del fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima. Una scala interna in muratura conduce, a metà rampa, a un vano servizio dotato di WC, per poi raggiungere il piano primo, composto da un ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura e da una camera da letto. La medesima scala prosegue fino al piano secondo-soppalco (sottotetto praticabile), dove è presente un vano unico adibito a camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 05/08/2009
Reg. gen. 51113 - Reg. part. 15356
Quota: 100%
Importo: € 180.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Di Fazio Gian Vittore
Data: 30/07/2009
N° repertorio: 95717
N° raccolta: 9556

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 04/10/2024
Reg. gen. 52969 - Reg. part. 38852
Quota: 100%
A favore d
Contro
Formalità a carico della procedura