

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2020 del R.G.E.

promossa da

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.**

*Codice fiscale: 03053920165*

*Piazza Vittorio Veneto, 8*

*24122 - Bergamo (BG)*

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	11
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	12



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	14
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	21
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2020 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.005,00</b> .....	26



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T ..	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2020, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano 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 24/08/2020 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, 9, interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 42.195729N, 12.482623E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1 (Coord. Geografiche: 42.195729N, 12.482623E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

Appartamento al Piano terra con corte esclusiva, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Posto Auto coperto al Piano Seminterrato, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

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, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

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

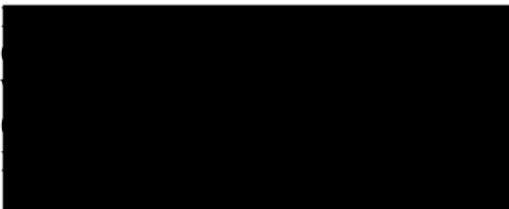
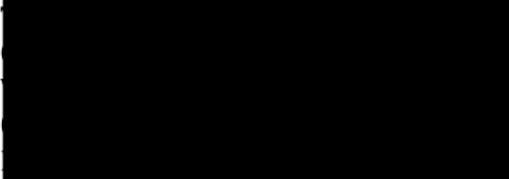
## TITOLARITÀ

---

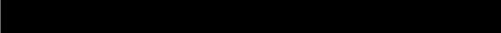
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

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

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

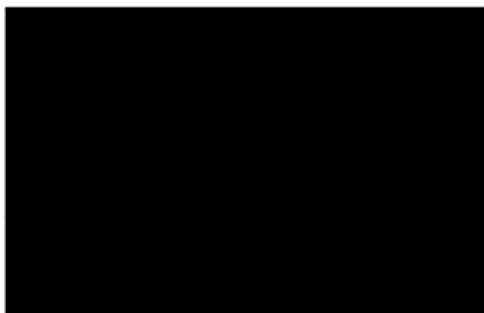
---

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

- 



- 



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

- 



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

L'appartamento confina:

Nord : su strada pubblica, Via di Vallelunga;

Sud : appartamento sub. 6 del fg. 16 - part.lla 901;

Est : prospetta su strada privata;

Ovest : vano scala del fabbricato di cui è parte l'i.u. oggetto della presente identificato con il sub. 1 del fg. 16 - part.lla 901.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

Il posto auto confina:

Nord : in aderenza su strada privata;

Sud : area di manovra comune sub. 13 del fg. 16 - part.lla 901;

Est : posto auto sub. 19 del fg. 16 - part.lla 901;

Ovest : posto auto sub. 17 del fg. 16 - part.lla 901;

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	-------------------------	---------	-------



				<b>e</b>		
Abitazione	78,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,80 m	T
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,15	30,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale e</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	2,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 14/11/1997 al 16/04/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 555,19 Piano T Graffato 5
Dal 16/04/1998 al 19/09/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 555,19 Piano T Graffato 5
Dal 19/09/2000 al 18/12/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5



		Rendita € 555,19 Piano T Graffato 5
Dal 18/12/2007 al 17/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 555,19 Piano T Graffato 5
Dal 17/07/2009 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 555,19 Piano T Graffato 5
Dal 09/11/2015 al 24/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 555,19 Piano T Graffato 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1997 al 16/04/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 16/04/1998 al 19/09/2000		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 19/09/2000 al 18/12/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq



		Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 18/12/2007 al 17/07/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 17/07/2009 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 11,78 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 24/05/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 901, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 11,78 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, 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	901	4		A2	2	5	104 mq	555,19 €	T	5

### Corrispondenza catastale



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

Sussiste corrispondenza catastale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	901	18		C6	6	12	12 mq	11,78 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel posto auto, poichè due pareti corrispondono una alla parete perimetrale dell'edificio ed un'altra a sostegno del vano scala, dall'esecutato è stata realizzata una modestissima muratura dello spessore di cm. 10 al fine di ricavare un piccolo ripostiglio di mq. 3,22.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

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

Sono stati richiesti c/o il Comune di Rignano Flaminio "certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia; Certificato di residenza storico; stato di famiglia con movimenti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

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

Sono stati richiesti c/o il Comune di Rignano Flaminio "certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia; Certificato di residenza storico; stato di famiglia con movimenti.



## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risulta abitato dagli esecutati.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Il posto auto alla data del sopralluogo risulta in uso agli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

In data 29/04/2022 a eseguito dell'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è potuto verificare lo stato conservativo dell'immobile in appresso descritto.

L'immobile oggetto della presente è costituito da un appartamento, posto al Piano Terra di un fabbricato di tre piani fuoriterra ed uno entrotterra. L'unità immobiliare, risulta ubicata nel Comune di Rignano Flaminio (RM), Via di Vallelunga n. 9, angolo con Via Carlo Fontana.

All'esterno dell'unità immobiliare, il palazzo di cui ne è parte, risulta come sopra detto a tre piani fuoriterra ed uno entrotterra, la costruzione dell'intero stabile risale all'Anno 1994, le facciate intonacate e tinteggiate, la copertura a tetto a piu' falde, nel complesso lo stabile, risulta in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente, avviene mediante portone principale del fabbricato per poi raggiungere l'unità immobiliare posta al Piano Terra.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, una camera matrimoniale ed una camera singola dotata di area cortilizia esterna di ca. mq. 200.

La pavimentazione con piastrelle in monocottura, i rivestimenti dei locali w.c. e cucina con piastrelle in ceramica smaltata, le finestre in legno con doppio vetro e persiane in alluminio verniciate.

Le porte interne in legno del tipo tamburato.

L'area cortilizia esterna, risulta per la gran parte della sua estensione, pavimentata, recintata perimetralmente con ringhiera in ferro dotata di cancello pedonale, al fine di accedere direttamente sulla Via di Vallelunga, senza passare per l'atrio del palazzo.

L'unità imm.re alla data del sopralluogo si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

In data 29/04/2022 a eseguito dell'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è potuto verificare lo stato conservativo del posto auto.

Il posto auto si trova all'interno di un fabbricato di tre piani fuoriterra ed uno entrotterra. L'unità immobiliare, risulta ubicata nel Comune di Rignano Flaminio (RM), Via di Vallelunga n. 9, angolo con Via Carlo Fontana.

L'accesso al posto auto avviene tramite cancello carrabile ubicato su Via di Vallelunga n. 9, per scendere con apposita rampa al piano S1.

L'interno del PS1 è costituito da un grande locale dove sono suddivisi i vari posti auto delle soprastanti abitazioni, identificando quello della presente procedura con il n. 5.

Nel posto auto, poichè due pareti corrispondono una alla parete perimetrale dell'edificio ed un'altra a sostegno



del vano scala, dall'esecutato è stata realizzata una mdestissima muratura dello spessore di cm. 10 al fine di ricavare un piccolo ripostiglio di mq. 3,22.

La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, le pareti tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico. Il posto auto alla data del sopralluogo si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre u.i.u. (portone del palazzo, Androne d'ingresso e scale).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Il posto auto pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre u.i.u. (area di manovra, rampa d'accesso, cancello carrabile comune).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

Si precisa che da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Rignano Flaminio (RM) i terreni ove è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, sono esclusi dalle aree gravate da uso civico ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

Si precisa che da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Rignano Flaminio (RM) i terreni ove è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, sono esclusi dalle aree gravate da uso civico ai sensi della Legge n. 1766 del 16/06/1927.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

L'unità immobiliare confina:

Nord : su strada pubblica, Via di Vallelunga;

Sud : appartamento sub. 6 del fg. 16 - part.lla 901;



Est : prospetta su strada privata;  
Ovest : vano scala del fabbricato di cui è parte l'i.u. oggetto della presente identificato con il sub. 1 del fg. 16 - part.lla 901.  
L'altezza utile interna è pari a ml. 2,80;  
Struttura portante intelaiata in c.a., tamponata con laterizi forati;  
Solai d'interpiano e di copertura in c.a.;  
Copertura a tetto a piu' falde;  
Pareti esterne ed interne tinteggiate;  
Pavimentazione in piastrelle di ceramica;  
Infissi in alluminio e vetro, dotate di persiane anch'esse in alluminio;  
Alla data del sopralluogo l'immobile appariva in buone condizioni di manutenzione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Il posto auto confina:  
Nord : in aderenza su strada privata;  
Sud : area di manovra comune sub. 13 del fg. 16 - part.lla 901;  
Est : posto auto sub. 19 del fg. 16 - part.lla 901;  
Ovest : posto auto sub. 17 del fg. 16 - part.lla 901;  
L'altezza utile interna è pari a ml. 2,75;  
Struttura portante intelaiata in c.a., tamponata con laterizi forati;  
Solai d'interpiano e di copertura in c.a.;  
Copertura a tetto a piu' falde;  
Pareti esterne ed interne tinteggiate;  
Pavimentazione in piastrelle di ceramica;  
Alla data del sopralluogo l'immobile appariva in buone condizioni di manutenzione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risultava abitato dagli esecutati [REDACTED]

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risultava in uso agli esecutati [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1998 al 19/09/2000		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nt. Camillo Verde	16/04/1998	3150	1337
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	16/05/1988	14808	9873
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 19/09/2000 al 18/12/2007		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Nt. Porceddu Tedeschi Federico	19/09/2000			9597	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 2	21/09/2000			36394	23981
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/2007 al 31/07/2009				<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nt. Antonino Privitera	18/12/2007	41499	25185
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	20/12/2007	95126	48931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	19/12/2007	44739	1V
		Dal 31/07/2009 al 24/05/2022		<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Nt. Maria Luisa Zecca	31/07/2009			97937	5632



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/08/2009	50389	26576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE ROMA 2	03/08/2009	28169	1T

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.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/1998 al 19/09/2000		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Camillo Verde	16/04/1998	3150	1337
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/05/1988	14808	9873
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/09/2000 al 18/12/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Porceddu Tedeschi Federico	19/09/2000	9597	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/09/2000	36394	23981
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 18/12/2007 al 31/07/2009		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nt. Antonino Privitera	18/12/2007	41499	25185
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	20/12/2007	95126	48931
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	19/12/2007	44739	1V
Dal 31/07/2009 al 24/05/2022		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nt. Maria Luisa Zecca	31/07/2009	97937	5632
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2009	50389	26576
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA ENTRATE ROMA 2	03/08/2009	28169	1T

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2009  
Reg. gen. 50390 - Reg. part. 15160  
Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di B@nca 24-7 S.P.A.  
Contro PIZZICHELLI SANDRO, TOGNETTI ELIANA  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 205.000,00  
Spese: € 205.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Nt. Zecca Maria Luisa  
Data: 31/07/2009  
N° repertorio: 97938  
N° raccolta: 5633

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2016  
Reg. gen. 44524 - Reg. part. 30396  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2020  
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 4801  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Si precisa che la UNIONE BANCHE ITALIANE S.p.a. è subentrata nelle posizioni di B@nca 24-7 S.p.a. in data 23/07/2012.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dei verbali di pignoramento immobili e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: n°3 formalità.

Oneri da corrispondere per cancellazione dei verbali di pignoramento immobili n°2: imposta ipotecaria, € 168,00 Imposta di Bollo, € 59,00 tassa ipotecaria € 40,00 - per un totale di € 267,00.

Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 50,00.



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2009  
Reg. gen. 50390 - Reg. part. 15160  
Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di B@nca 24-7 S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 205.000,00  
Spese: € 205.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Nt. Zecca Maria Luisa  
Data: 31/07/2009  
N° repertorio: 97938  
N° raccolta: 5633

**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2016  
Reg. gen. 44524 - Reg. part. 30396  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2020  
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 4801  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]

**Oneri di cancellazione**

Si precisa che la UNIONE BANCHE ITALIANE S.p.a. è subentrata nelle posizioni di B@nca 24-7 S.p.a. in data 23/07/2012.

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dei verbali di pignoramento immobili e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni



annotamento, attualmente risultano in essere: n°3 formalità.

Oneri da corrispondere per cancellazione dei verbali di pignoramento immobili n°2: imposta ipotecaria, € 168,00 Imposta di Bollo, € 59,00 taxa ipotecaria € 40,00 - per un totale di € 267,00.

Oneri da corrispondere per cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo € 50,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

---

La normativa edilizia della zona per effetto del P.R.G. approvato dal Comune di Rignano Flaminio (RM), con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 23/07/1990, ricade in zona edificabile "B3" - completamento. L'area essendo limitrofa al centro urbano, risulta dotata di tutte le utenze necessarie allo stabile (fognatura e acquedotto comunale, vicinanza a fermate di autobus e vicinanza ad attività commerciali).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

La normativa edilizia della zona per effetto del P.R.G. approvato dal Comune di Rignano Flaminio (RM), con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 23/07/1990, ricade in zona edificabile "B3" - completamento. L'area essendo limitrofa al centro urbano, risulta dotata di tutte le utenze necessarie allo stabile (fognatura e acquedotto comunale, vicinanza a fermate di autobus e vicinanza ad attività commerciali).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, 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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, risulta essere stato edificato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione edilizia n. 24 del 07/04/1992 e Concessione Edilizia di Variante n. 26 del 01/06/1994. Successivamente all'edificazione il Comune di Rignano Flaminio (RM) ha rilasciato Certificato di Abitabilità n.2 del 09/02/1996

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione e con la planimetria catastale.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

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 fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare, risulta essere stato edificato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Rignano Flaminio (RM) di Concessione edilizia n. 24 del 07/04/1992 e Concessione Edilizia di Variante n. 26 del 01/06/1994. Successivamente all'edificazione il Comune di Rignano Flaminio (RM) ha rilasciato Certificato di Abitabilità n.2 del 09/02/1996.

Nel posto auto, poichè due pareti corrispondono una alla parete perimetrale dell'edificio ed un'altra a sostegno del vano scala, dall'esecutato è stata realizzata una mdestissima muratura dello spessore di cm. 10 al fine di ricavare un piccolo ripostiglio di mq. 3,22. Per la stessa non è prevista nessuna regolarizzazione ma solo la demolizione delle due pareti realizzate.

### ***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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione e con la planimetria catastale.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non risulta essere stato costituito un condominio.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere stato costituito un condominio.

### **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 di Vallelunga, 9, interno 9, piano T  
Appartamento al Piano terra con corte esclusiva, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 166.050,00  
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.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1  
Posto Auto coperto al Piano Seminterrato, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.400,00  
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T	123,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 166.050,00	100,00%	€ 166.050,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1	12,00 mq	700,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 174.450,00

Valore di stima: € 174.450,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per demolizione pareti nel posto auto P.S1	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 156.005,00**

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.



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.

Galliciano nel Lazio, li 25/05/2022

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Atto notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Certificati anagrafici - residenza, stato di famiglia ecc. (Aggiornamento al 05/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Visure catastali storiche e planimetria Bene 1 (Aggiornamento al 24/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3a - Visure catastali storiche e planimetria Bene 2 (Aggiornamento al 24/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 25/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Conc. Edilizia e cert. Abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Cert. assenza usi civici (dest. urbanistica) (Aggiornamento al 18/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Doc. Fotografica Bene 1 e 2 (Aggiornamento al 29/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T  
Appartamento al Piano terra con corte esclusiva, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa edilizia della zona per effetto del P.R.G. approvato dal Comune di Rignano Flaminio (RM), con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 23/07/1990, ricade in zona edificabile "B3" - completamento. L'area essendo limitrofa al centro urbano, risulta dotata di tutte le utenze necessarie allo stabile (fognatura e acquedotto comunale, vicinanza a fermate di autobus e vicinanza ad attività commerciali).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1  
Posto Auto coperto al Piano Seminterrato, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La normativa edilizia della zona per effetto del P.R.G. approvato dal Comune di Rignano Flaminio (RM), con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 23/07/1990, ricade in zona edificabile "B3" - completamento. L'area essendo limitrofa al centro urbano, risulta dotata di tutte le utenze necessarie allo stabile (fognatura e acquedotto comunale, vicinanza a fermate di autobus e vicinanza ad attività commerciali).

**Prezzo base d'asta: € 156.005,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.005,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 9, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 5	<b>Superficie</b>	123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>In data 29/04/2022 a eseguito dell'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è potuto verificare lo stato conservativo dell'immobile in appresso descritto. L'immobile oggetto della presente è costituito da un appartamento, posto al Piano Terra di un fabbricato di tre piani fuoriterra ed uno entroterra. L'unità immobiliare, risulta ubicata nel Comune di Rignano Flaminio (RM), Via di Vallelunga n. 9, angolo con Via Carlo Fontana. All'esterno dell'unità immobiliare, il palazzo di cui ne è parte, risulta come sopra detto a tre piani fuoriterra ed uno entroterra, la costruzione dell'intero stabile risale all'Anno 1994, le facciate intonacate e tinteggiate, la copertura a tetto a piu' falde, nel complesso lo stabile, risulta in buone condizioni di manutenzione. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente, avviene mediante portone principale del fabbricato per poi raggiungere l'unità immobiliare posta al Piano Terra. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, una camera matrimoniale ed una camera singola dotata di area cortilizia esterna di ca. mq. 200. La pavimentazione con piastrelle in monocottura, i rivestimenti dei locali w.c. e cucina con piastrelle in ceramica smaltata, le finestre in legno con doppio vetro e persiane in alluminio verniciate. Le porte interne in legno del tipo tamburato. L'area cortilizia esterna, risulta per la gran parte della sua estensione, pavimentata, recintata perimetralmente con ringhiera in ferro dotata di cancello pedonale, al fine di accedere direttamente sulla Via di Vallelunga, senza passare per l'atrio del palazzo. L'unità imm.re alla data del sopralluogo si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al Piano terra con corte esclusiva, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risultava abitato dagli esecutati <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rignano Flaminio (RM) - Via di Vallelunga, 9, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 901, Sub. 18, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>In data 29/04/2022 a eseguito dell'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è potuto verificare lo stato conservativo del posto auto. Il posto auto si trova all'interno di un fabbricato di tre piani fuoriterra ed uno entroterra. L'unità immobiliare, risulta ubicata nel Comune di Rignano Flaminio (RM), Via di Vallelunga n. 9, angolo con Via Carlo Fontana. L'accesso al posto auto avviene tramite cancello carrabile ubicato su Via di Vallelunga n. 9, per scendere con apposita rampa al piano S1. L'interno del PS1 è costituito da un grande locale dove sono suddivisi i vari posti auto delle soprastanti abitazioni,</p>		



	identificando quello della presente procedura con il n. 5. Nel posto auto, poichè due pareti corrispondono una alla parete perimetrale dell'edificio ed un'altra a sostegno del vano scala, dall'esecutato è stata realizzata una mdestissima muratura dello spessore di cm. 10 al fine di ricavare un piccolo ripostiglio di mq. 3,22. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura, le pareti tinteggiate. E' presente l'impianto elettrico. Il posto auto alla data del sopralluogo si presenta in buone condizioni generali di manutenzione.
<b>Descrizione:</b>	Posto Auto coperto al Piano Seminterrato, ubicato in zona urbanizzata, ove vi è la presenza di parcheggi pubblici sulla strada e dotato di servizi in generale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risultava in uso agli esecutati [REDACTED]



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 9, PIANO T

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2009  
Reg. gen. 50390 - Reg. part. 15160  
Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di B@nca 24-7 S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 205.000,00  
Spese: € 205.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Nt. Zecca Maria Luisa  
Data: 31/07/2009  
N° repertorio: 97938  
N° raccolta: 5633

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2016  
Reg. gen. 44524 - Reg. part. 30396  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2020  
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 4801  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A RIGNANO FLAMINIO (RM) - VIA DI VALLELUNGA, 9, INTERNO 5, PIANO S1

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2009  
Reg. gen. 50390 - Reg. part. 15160



Quota: 1/1  
Importo: € 410.000,00  
A favore di B@nca 24-7 S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 205.000,00  
Spese: € 205.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Nt. Zecca Maria Luisa  
Data: 31/07/2009  
N° repertorio: 97938  
N° raccolta: 5633

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 30/09/2016  
Reg. gen. 44524 - Reg. part. 30396  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 14/02/2020  
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 4801  
Quota: 1/1  
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.  
Contro [REDACTED]

