
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

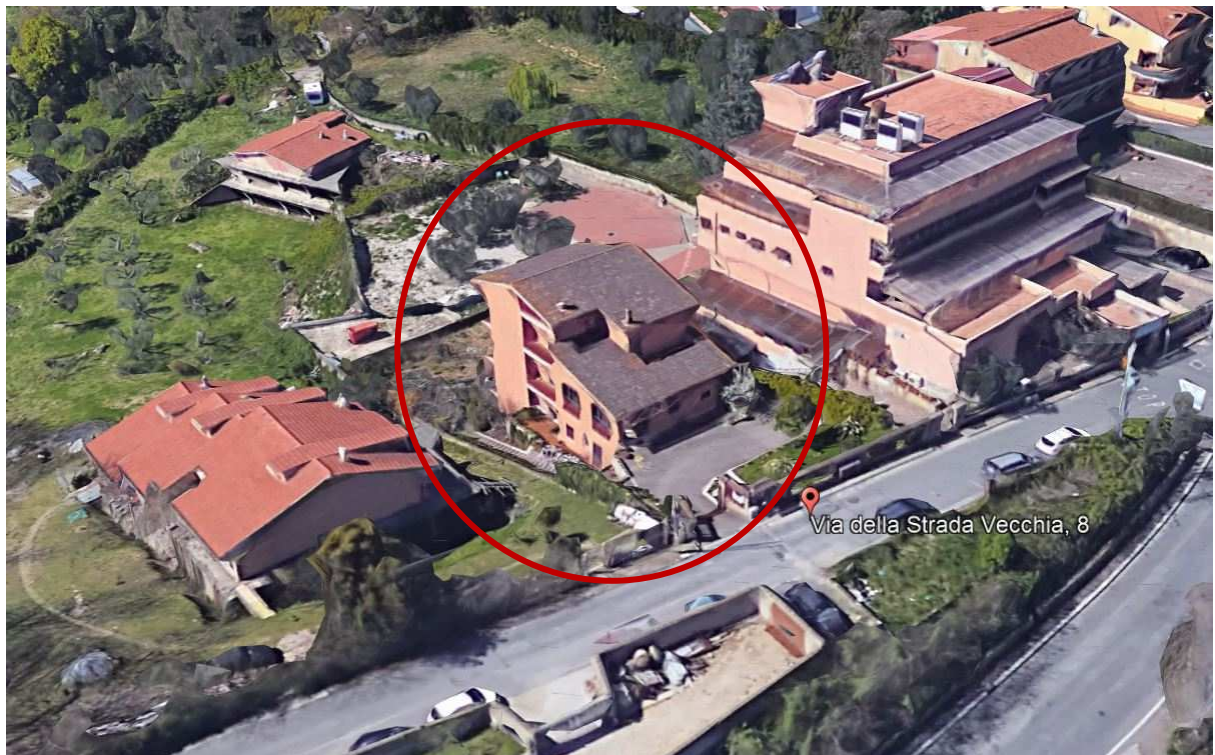
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 100/2022**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	7
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	10
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	11
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	11
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	12
Confini	12
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	12
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	13
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	14
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	15
Dati Catastali.....	15

Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	16
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	18
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	19
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	19
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	20
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	20
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	21
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	22
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	23
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano S1, interno 1	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 - 10, piano T-1-2-S1, interno 1	24

Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	25
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	26
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	26
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	30
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.....	34
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto Unico.....	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.100/2022	43
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 373.000,00.....	43

INCARICO

In data 01/11/2022 con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.**
- **Bene N° 2 - Locale garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.**
- **Bene N° 2 - Locale garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1.**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa ad uso residenziale articolata su quattro livelli: piano terra e primo destinati ad abitazione, più piano soffitta e piano seminterrato ad uso accessorio, con annesso locale garage posto al piano seminterrato, che verrà descritto quale bene n.2.

Il bene staggito è ubicato nel Comune di Riano, provincia di Roma, in località Monte San Giorgio, alla Via della Strada Vecchia nn. 8-10, a circa 1 chilometro dal centro del Comune e circa 27 chilometri da Roma.

La località Monte San Giorgio è facilmente raggiungibile dalla Via Tiberina o dalla Via Flaminia entrambe accessibili dal GRA (Grande Raccordo Anulare).

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: RIANO

Codice catastale: H267

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 125m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

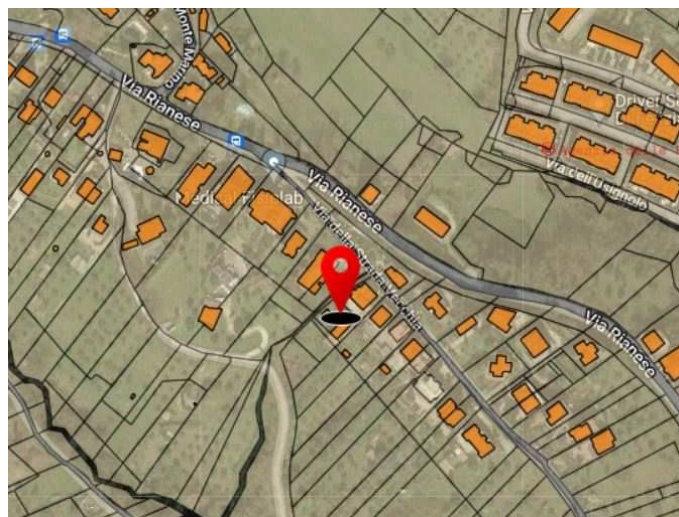
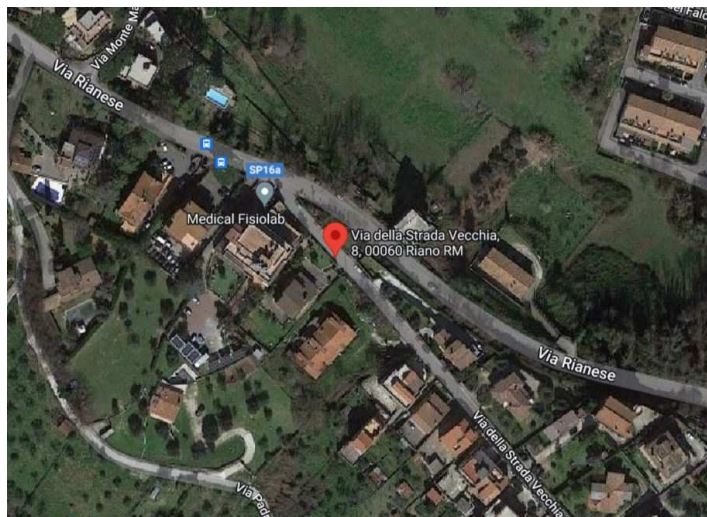
Zona: 3A

Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 42.09735

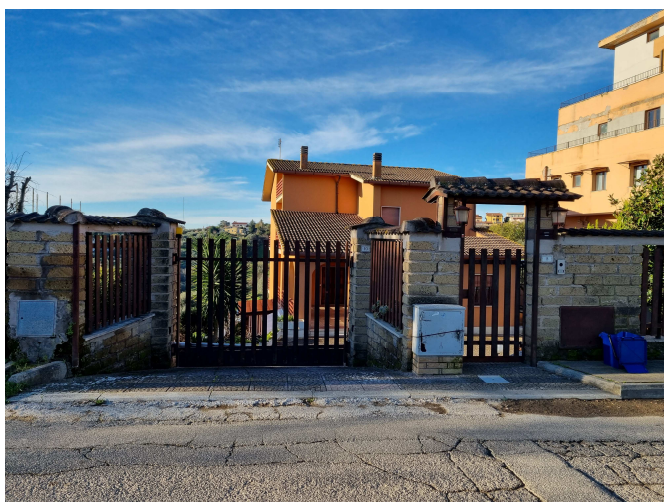
Longitudine: 12.51187



Il bene pignorato è stato edificato in una zona prettamente residenziale, nella parte alta di Riano, in un contesto tranquillo, a meno di 1,5 km dalla stazione ferroviaria e dalla Via Flaminia. La zona è dotata dei principali servizi e infrastrutture, posti non nelle immediate vicinanze ma nel raggio di 2 km circa.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, il territorio è caratterizzato essenzialmente da edilizia residenziale privata, costituita per lo più da ville e villini, molti dei quali edificati negli anni '60-'70.

La via dove è ubicato l'immobile è una strada a unico senso di circolazione, con transito prevalentemente locale a bassa intensità di traffico, quindi con scarsa rumorosità.



L'accesso alla proprietà avviene attraverso due distinti ingressi: uno pedonale, chiuso da un cancelletto in metallo coperto da pensilina, distinto con il civico n.8 ed un secondo accesso, di tipo carrabile, anche questo delimitato da un cancello in metallo, automatizzato ma allo stato non funzionante, individuato dal civico numero 10, posto subito dopo il precedente. Entrambi i cancelli immettono in un'area di pertinenza, catastalmente graffata al fabbricato distinto come p.la 468, e pertanto comune a tutte le unità immobiliari ricomprese nell'edificio.

Il bene staggito, distinto con il numero interno 1, è una porzione di villa articolata su quattro livelli al piano terra, primo, secondo/sottotetto e seminterrato, con quest'ultimo catastalmente destinato a servizi ma di fatto ad uso residenziale.

L'unità immobiliare *de qua* risulta composta al piano terra di portico - dove si aprono due distinte porte di accesso all'abitazione, una per la zona padronale e una per la zona di servizio -, ingresso, salone doppio, corridoio, camera, disimpegno, due ripostigli di cui uno sottoscala, bagno, cucina e tinello, più due balconi e due scale interne, entrambe in muratura, di cui una di collegamento con il piano superiore e una di collegamento con il solo piano inferiore.

Il primo piano, anche questo ad uso residenziale, si articola in area di sbarco della scala, due corridoi, tre camere, due bagni di cui uno padronale, due balconi ed un piccolo terrazzo, più ulteriore piccolo vano con scala a chiocciola di accesso al piano soffitte.

Il secondo piano, interamente destinato ad uso soffitta, è un sottotetto che si compone di quattro ambienti di altezze variabili e un balcone.

Il piano seminterrato, raggiungibile attraverso la scala posta accanto la cucina al piano terra, si compone di un locale lavanderia, allo stato trasformato - *sine titolo* - in taverna con camino e cucina, il tutto posto in collegamento diretto con il garage adiacente, che verrà descritto quale bene n.2, anche questo trasformato in residenziale.



Sono ricompresi nella vendita anche i diritti sulla area di pertinenza comune di mq 860 circa, catastalmente non identificata da alcun subalterno, ma graffata al fabbricato e pertanto comune a tutte le unità immobiliari in esso ricomprese.

Si tratta di un'area in parte pavimentata e utilizzata come area di parcheggio scoperto e in parte utilizzata a verde, con aiuole in cui sono impiantati alcuni alberi (da frutto, magnolia, aghiformi, etc) e cespugli di vario genere.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, per come in seguito descritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11/01/2023, la scrivente, unitamente al Custode nominato, Avv. Veronica De Sanctis, si è recata presso l'unità immobiliare pignorata per effettuare il sopralluogo di rito (cfr. allegato n. 2).

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale garage sito nel Comune di Riano, provincia di Roma, in località Monte San Giorgio, alla Via della Strada Vecchia nn. 8-10 nello stesso fabbricato di cui al bene n.1.

L'immobile pignorato è posto al piano seminterrato dell'edificio ed ha accesso dal cancello carrabile automatizzato ma allo stato apribile solo manualmente, identificato dal civico n. 10 di Via della Strada Vecchia, che immette nell'area di pertinenza del manufatto descritta nel bene n.1.

Catastalmente è distinto con il numero interno 1 ed ha accesso dalla rampa posta alla destra del fabbricato.

Si compone di un unico grande ambiente, allo stato trasformato - *sine titolo* - in una ampia camera. E'

collegato direttamente con il locale lavanderia adiacente (oggi taverna), descritto quale bene n.1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11/01/2023, la scrivente, unitamente al Custode nominato, Avv. Veronica De Sanctis, si è recata presso l'unità immobiliare pignorata per effettuare il sopralluogo di rito (cfr. allegato n. 2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

e dunque per l'intera piena proprietà.

I beni pignorati sono stati acquistati dall'esecutata, insieme a maggior consistenza, con atto a rogito Notaio Giandomenico Cardelli del 28/04/1994 rep. n.27984 (cfr allegato n.6).

In tale atto la debitrice si è dichiarata vedova. Al fine di accertare il regime patrimoniale della stessa in data 10/01/2023 la scrivente ha richiesto via PEC, al Comune di Riano, certificato di stato civile che nonostante vari solleciti, via PEC e via mail, ad oggi non è stato prodotto (cfr allegato n. 7).

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

La porzione immobiliare *de qua* confina nel complesso con distacco verso via della Strada Vecchia, distacco verso p.lla 467, distacco verso p.lla 931, distacco verso p.lla 1031, salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Il locale garage confina con appartamento int. 2 distinto catastalmente come sub 3 su più lati, area di pertinenza del fabbricato p.lla 468 e locale lavanderia dell'appartamento int. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - piano terra	104,40 mq	132,40 mq	1,00	132,40 mq	2,90 m	Terra
Portico - piano terra	23,75 mq	26,10 mq	0,35	9,13 mq	4,10 m	Terra
Balcone chiuso su tre lati e coperto - piano terra	4,90 mq	4,90 mq	0,35	1,72 mq	-	Terra
Balcone - piano terra	5,45 mq	5,45 mq	0,25	1,36 mq	-	Terra
Appartamento - piano primo	70,20 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,96 m	1
Balcone chiuso su tre lati - piano primo	4,90 mq	4,90 mq	0,35	1,72 mq	-	1
Balcone - piano primo	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	-	1
Terrazzo scoperto - piano primo	9,75 mq	9,75 mq	0,35	3,41 mq	-	1
Locali soffitte	63,30 mq	75,10 mq	0,50	37,55 mq	variabile	2
Balcone piano soffitte chiuso su tre lati	4,90 mq	4,90 mq	0,35	1,72 mq	-	2
Locale lavanderia - piano seminterrato	21,40 mq	25,30 mq	0,50	12,65 mq	2,98 m	S1
Totale superficie convenzionale:				291,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,06 mq		

Essendo stato pignorato l'intero non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità del bene.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale garage	21,35 mq	26,35 mq	1,00	26,35 mq	2,96 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				26,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,35 mq		

Essendo stato pignorato l'intero non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 1,99 Piano T-1-2-S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.989,65 Piano T-1-2-S1
Dal 01/01/1994 al 28/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.069,07 Piano T-1-2-S1
Dal 28/04/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.069,07

		Piano T-1-2-S1
Dal 09/11/2015 al 03/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 408 mq Rendita € 1.069,07 Piano T-1-2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 0,08 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 35,12 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 28/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 22,72 Piano S1
Dal 28/04/1994 al 03/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 468, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq Rendita € 22,72 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	468	2		A7	3	11,5 vani	408 mq	€ 1.069,07	T-1-2-S1	

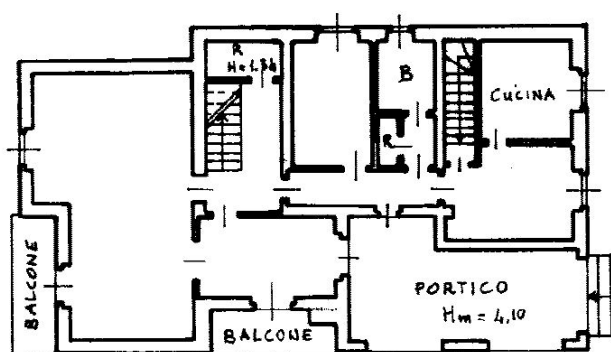
Corrispondenza catastale

A seguito della richiesta di planimetria all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto si è potuto accertare come al bene *de quo*, siano associate due distinte schede (planimetrie) in cui sono rappresentati sia l'appartamento distinto come interno 1 - oggetto di procedura esecutiva - sia l'appartamento distinto come interno 2 - estraneo alla presente procedura esecutiva - con quest'ultimo che dall'elenco immobili del fabbricato risulta censito anche con un subalterno autonomo, ovvero il sub 3.

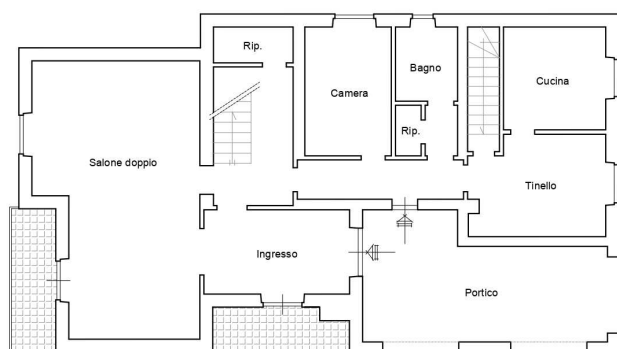
Trattandosi di due distinte unità immobiliari, appartenenti a soggetti diversi, è evidente la duplicazione dell'unità immobiliare interno 2, la cui scheda erroneamente è stata inserita anche nella consistenza del sub 2 che individua il bene staggito.

Per sanare questa discrasia la scrivente ha presentato all'Agenzia delle Entrate un DOCFA in variazione che non è stato accolto in quanto in base alle norme attualmente vigenti questa anomalia può essere regolarizzata esclusivamente a mezzo istanza.

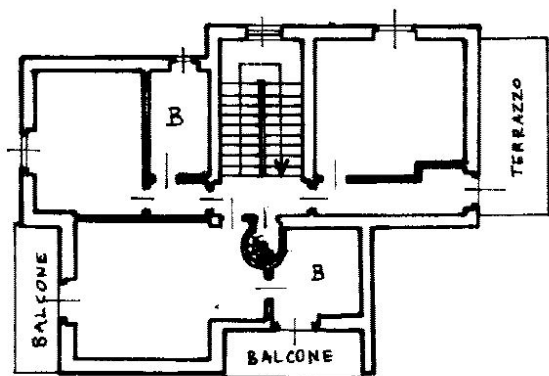
Per tale ragione in data 03/03/2023 la scrivente ha inoltrato istanza di corretto abbinamento planimetrico, registrata con n. identificativo 23025036 che risulta lavorata in data 08/03/2023 (cfr. allegato n. 4).



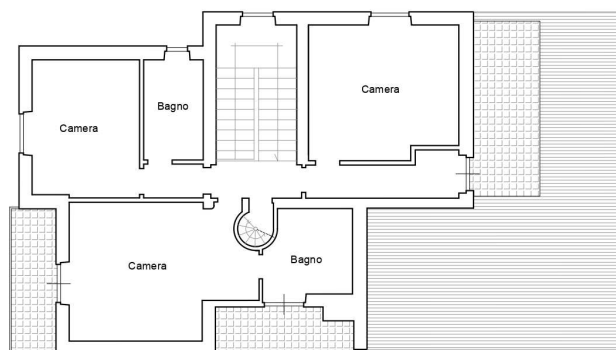
PLANIMETRIA CATASTALE PT



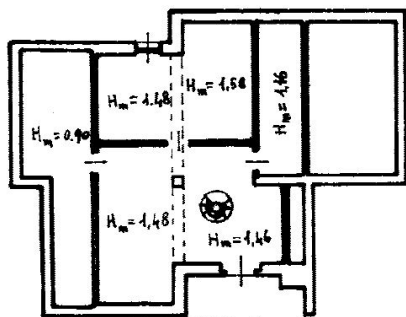
STATO DI FATTO PT



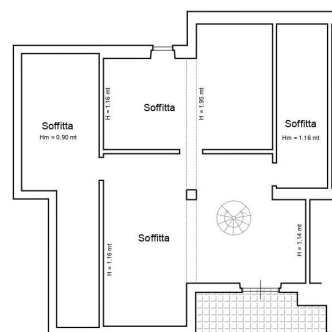
PLANIMETRIA CATASTALE P1



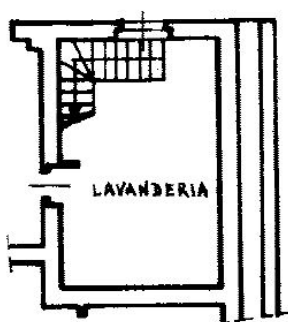
STATO DI FATTO P1



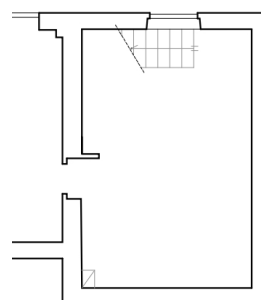
PLANIMETRIA CATASTALE P2



STATO DI FATTO P2



PLANIMETRIA CATASTALE PS1



STATO DI FATTO PS1

Il fabbricato di cui i beni staggiati sono parte risulta edificato su porzione di terreno distinta al CT del Comune di Riano al foglio 2, p.lla 468, Ente Urbano di are 10.28, che in precedenza era un uliveto di pari superficie.

A sua volta la p.lla 468 era stata generata dal frazionamento della p.lla 107, uliveto di ha 1 74 12.

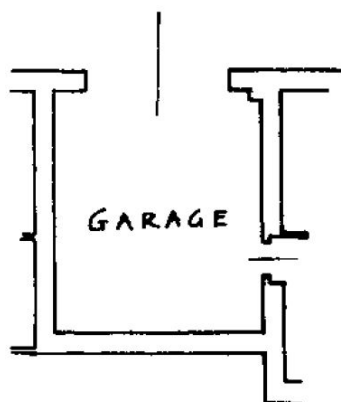
BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	468	4		C6	4	20 mq		€ 22,72	S1	

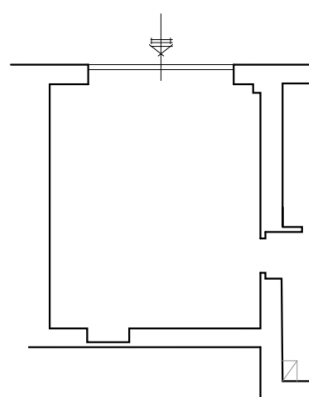
Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme alla planimetria catastale eccezion fatta per:

- è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso *sine titulo* e il locale invece di essere un garage come da planimetria agli atti è una stanza;
- sulla parete a confine con l'appartamento int. 2, estraneo alla procedura, è presente una rientranza nella muratura dove presumibilmente si apriva un vano porta di comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, ad oggi chiuso.



PLANIMETRIA CATASTALE PS1



STATO DI FATTO PS1

Il fabbricato di cui i beni staggiti sono parte risulta edificato su porzione di terreno distinta al CT del Comune di Riano al foglio 2, p.lla 468, Ente Urbano di are 10.28, che in precedenza era un uliveto di pari superficie.

A sua volta la p.lla 468 era stata generata dal frazionamento della p.lla 107, uliveto di ha 1 74 12.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

I beni staggiti non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

L'immobile versa in discreto stato di conservazione, pur essendo disabitato da diverso tempo (cfr. allegato n.1).

Sono necessari lavori di manutenzione ordinaria sulle parti comuni e sull'aggetto del tetto, nonchè il rifacimento di tutta l'impiantistica dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

L'immobile versa in discreto stato di conservazione (cfr. allegato n. 1).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Si rappresenta che l'area scoperta di pertinenza del fabbricato, essendo allo stesso graffata (p.lla 468), è comune a tutte le unità immobiliari ricomprese nell'edificio e pertanto anche ai beni staggiati. Anche il locale centrale termica è da considerarsi parte comune alle due unità immobiliari ricomprese nel fabbricato, in quanto locale tecnico realizzato a servizio di tutta la costruzione.



STRALCIO ESTRATTO MAPPA

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Gli immobili in oggetto, come da attestazione del Comune di Riano, non risultano gravati da alcuno dei suddetti vincoli (cfr. allegato n.5 relativamente agli usi civici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è una villa composta di due appartamenti (di cui uno solo pignorato) più accessori, articolata su cinque livelli PT-1-2-S1-S2, realizzata tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80, con struttura in muratura portante, in blocchetti di tufo e solai in latero-cemento.

Si presenta in un discreto stato di conservazione, con facciate rifinite in intonaco civile tinte di colore arancio, con gli imbotti di finestre e porte-finestre incorniciati con lastre in travertino.

Ha copertura a tetto, coperto da manto di tegole.

L'edificio si trova ad una quota più bassa rispetto a Via della Strada Vecchia ed è raccordato al livello stradale per mezzo di una rampa di scale che diparte dal cancelletto pedonale e da una rampa carrabile che diparte dal cancello più grande.

Tutto intorno il manufatto è circondato da un'area di pertinenza comune di mq 860 circa, catastalmente non identificata da alcun subalterno, ma graffiata al fabbricato e pertanto comune a tutte le unità immobiliari in esso ricomprese.

Si tratta di un'area in parte pavimentata e utilizzata come area di parcheggio scoperto e in parte a utilizzata a verde, con aiuole, alberi (da frutto, magnolia, aghiformi, etc) e cespugli di vario genere.

L'immobile pignorato ed oggetto di stima, è distinto con il numero di interno 1 e si articola su quattro livelli al piano terra, primo, secondo/sottotetto e seminterrato, con quest'ultimo catastalmente destinato a servizi ma di fatto ad uso residenziale.

Si compone al piano terra di portico, ingresso, salone doppio, corridoio, camera, disimpegno, due ripostigli di cui uno sottoscala, bagno, cucina e tinello, più due balconi e due scale interne, entrambe in muratura, di cui una di collegamento con il piano superiore e una di collegamento con il solo piano inferiore.

Il primo piano, anche questo ad uso residenziale, si articola in area di sbarco della scala, due corridoi, tre camere, due bagni di cui uno padronale, due balconi ed un piccolo terrazzo, più ulteriore piccolo vano con scala a chiocciola di accesso al piano soffitte.

Il secondo piano, interamente destinato ad uso soffitta, è un sottotetto che si compone di quattro ambienti di altezze variabili e un balcone.

Il piano seminterrato, raggiungibile internamente attraverso la scala posta accanto la cucina al piano terra, si compone catastalmente di un locale lavanderia, allo stato trasformato - *sine titolo* - in taverna con camino e cucina, il tutto posto in collegamento diretto con il garage adiacente, che verrà descritto quale bene n.2, anche questo trasformato in residenziale.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni: tutto l'appartamento è rivestito con carta da parati, ad eccezione della cucina e dei servizi igienici che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in grés/ceramica, di vario formato e colore chiaro. Gli infissi hanno ante con struttura in truciolo di legno rivestita in melaminico e sono dotati di vetro singolo, temperato. Sono oscurati per mezzo di serrande in pvc. Le porte sono in legno bugnato e quelle di ingresso, in legno massello, sono dotate anche di grate anti-intrusione, come anche gli infissi al piano terra ed al piano seminterrato, posti ad altezza d'uomo.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia.

L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia a gas, allo stato non funzionante, posta esternamente lungo la rampa che conduce al locale garage.

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale che esita nel collettore posto lungo Via della Strada Vecchia. Dato il salto di quota esistente tra il fabbricato e la strada comunale, con quest'ultima posta ad un livello più elevato, il deflusso dei reflui è assicurato per mezzo di una pompa, così come riferito dal proprietario dell'altro appartamento ricompreso nel fabbricato. Lo stesso ha comunicato che sono stati avviati lavori (predisposizioni di pozzetti nell'area comune) per allacciarsi ad altra condotta fognaria posta nel fondo limitrofo che esita a valle.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia. L'impianto termico è di tipo autonomo con terminali (radiatori) in alluminio.

Di tutta l'impiantistica non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto le utenze sono risultate staccate.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, riscaldamento, etc) sono comunque da rifare/revisionare in quanto, come riferito dal proprietario dell'appartamento int. 2, prima erano unici per l'intero fabbricato e quindi comuni ai due appartamenti in esso ricompresi. Con la vendita dell'abitazione posta al piano seminterrato, lo stesso proprietario ha provveduto al distacco (cfr allegato n.1).

Insieme all'appartamento viene venduto un locale garage posto al piano seminterrato del fabbricato, che verrà descritto quale bene n.2.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento è conforme a quanto autorizzato, eccezion fatta per:

PIANO SEMINTERRATO

- è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso *sine titulo* e il locale invece di essere una lavanderia, come da progetto assentito, è una taverna con camino e angolo cottura.

PIANO TERRA

- le aperture laterali del portico sono state parzialmente chiuse con infissi in alluminio, in parte ad ante fisse e in parte apribili.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è lo stesso edificio descritto per il bene n.1, pertanto si rimanda al relativo paragrafo per la descrizione generale del fabbricato.

L'immobile pignorato è posto al piano seminterrato dell'edificio ed ha accesso dal cancello carrabile automatizzato ma allo stato apribile solo manualmente, identificato dal civico n. 10 di Via della Strada Vecchia, che immette nell'area di pertinenza dell'edificio.

Si tratta di un locale garage, distinto con il numero di interno 1, allo stato trasformato - *sine titulo* - in una ampia camera e collegato direttamente con il locale lavanderia adiacente (oggi taverna), descritto quale bene n.1.

Si compone di un unico grande ambiente dalla forma regolare quasi quadrata che ha accesso dalla rampa posta alla destra del fabbricato.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni: le pareti sono intonacate e tinteggiate e fornite di zoccolino battiscopa; il pavimento è in piastrelle di gres di colore chiaro. La porta di accesso è un infisso in metallo, per la maggior parte vetrato, suddiviso in tre partizioni, dotato di maniglia e serratura e fornito di sopraluce.

L'immobile è dotato di punto luce.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato eccetto il cambio d'uso eseguito *sine titulo* e la presenza di una rientranza nella parete a confine con l'appartamento int. 2, estraneo alla procedura, dove presumibilmente si apriva un vano porta di comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, ad oggi chiuso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Ad oggi l'immobile risulta libero e le chiavi del bene sono detenute dal Curatore dell'Eredità giacente di ****Omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1994 al 24/11/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giandomenico Cardelli	28/04/1994	27984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	12/05/1994	17096	11292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2	30/03/2021	16313	11497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma 3 Settebagni	23/03/2021	56343	88888

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.

Si rappresenta come la debitrice **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** sia deceduta in data 24/11/2012 (cfr. allegato n. 7).

A seguito del decesso è stata presentata da Eredità giacente **** Omissis **** denuncia di successione per come sopra riportata, regolarmente trascritta ma che allo stato è priva di accettazione (cfr. allegato n. 7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 13/03/2009
Reg. gen. 15303 - Reg. part. 4450
Quota: 1/1
Importo: € 1.518.392,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 294.000,00
Rogante: Notaio Rossella Sartorelli
Data: 11/03/2009
N° repertorio: 1728
N° raccolta: 1526

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 19/05/2022
Reg. gen. 27829 - Reg. part. 19977

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

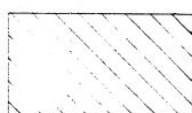
NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

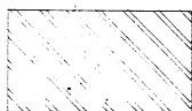
BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Riano (RM) individuano la porzione immobiliare in questione per la maggior parte all'interno della Zona B - di completamento, sottozona B2, ricompresa nel Piano Particolareggiato nucleo VS6 Via Rianese, gravata da vincolo sismico di rischio basso (zona 3A) e soggetta all'art. 31 delle NTA e in piccolissima parte in zona F - servizi pubblici e privati, sottozona F3 - parcheggi pubblici, soggetta all'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ZONA B – COMPLETAMENTO



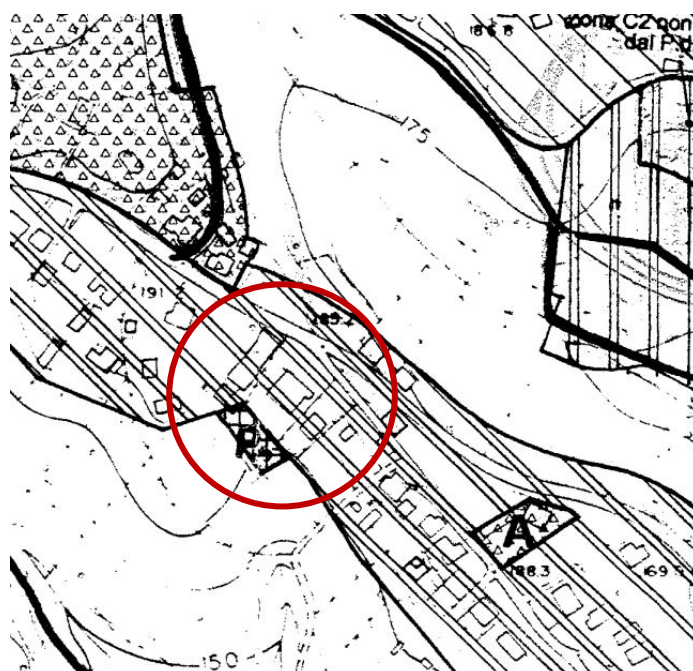
ZONA B1

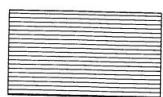


ZONA B2

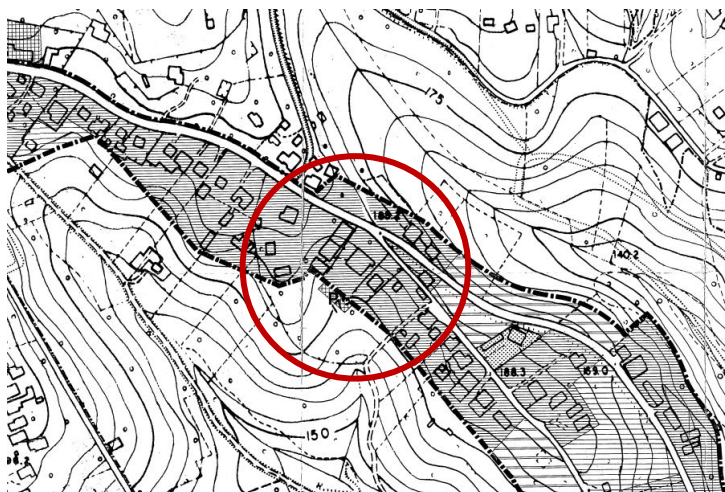


ZONA B3





ZONA EDIFICATA DI CONSERVAZIONE DEI
VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE
RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI



Articolo 31 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

La "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" comprende zone sottoposte a Variante Speciale per l'Abusivismo al fine di promuoverne il recupero e l'inserimento nel contesto urbano.

Per effetto dell'Art. 12 della Legge Regionale n. 28/'80 e dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 76/'85 sono considerate zone "B".

Tutte le Zone "B" sono suddivise dalla Variante Speciale per l'Abusivismo in:

Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali e non residenziali (Zone Sature);

Zone edificate residenziali e non residenziali saturabili (Zone Saturabili);

Zone di completamento residenziali e non residenziali (Zone di Completamento);

secondo le maggiori specifiche riportate nei Piani Particolareggiati i cui grafici danno anche le indicazioni degli elementi di schermatura e di ricostituzione dell'ambiente previsti zona per zona.

In via eccezionale, a causa delle carenze di aggiornamento del Catasto Ufficiale, potrebbe verificarsi qualche caso di piccoli lotti liberi, derivanti da frazionamenti antecedenti alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico.

Per tali lotti residui è ammessa la edificabilità con le norme e parametri delle zone Saturabili dei Singoli Piani Particolareggiati.

Per i lotti liberi che dovessero risultare sgravati dal vincolo di 150 mt di distanza dalle acque pubbliche si applicheranno gli indici di fabbricabilità della Variante di Piano adottata dal Commissario (Delibera n. 4 del 28/1/'93).

In considerazione della particolare situazione particellare catastale, sarà ammessa la costruzione a confine, per i lotti di larghezza inferiori a ml 18 previa Convenzione con i vicini.

Per le aree, ad esclusione dei perimetri "VS 5", "VS 10" e "VS 13", edificabili di superficie inferiore a 850 mq, già così presenti alla data di adozione del P.R.G., al fine di prevenire l'insorgenza di fenomeni di abusivismo, sono ammesse costruzioni anche in aderenza previa Convenzione con il vicino. Inoltre al fine di promuovere la ricomposizione fondiaria e la riqualificazione del tessuto urbano complessivo, evitando il degrado derivante da costruzioni o utilizzazioni improprie di questi relitti di terreno, è ammessa l'utilizzazione mista, con la realizzazione di un'ulteriore quota di cubatura non residenziale pari al 20% della cubatura residenziale ammessa dal Piano Particolareggiato anche in deroga a quanto riportato nelle schede edilizie per adeguarsi alla Legge sul Commercio.

Gli Indici Urbanistici delle zone "B" sono riportati e specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli Piani Particolareggiati ai quali si rimanda.

Le specifiche delle diverse destinazioni d'uso urbanistico delle aree sono riportate nei grafici dei singoli Piani Particolareggiati ai quali si rimanda.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati, i distacchi, le altezze e le prescrizioni particolari sono riportati nei grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli Piani Particolareggiati ai quali si rimanda.

Tali Zone "B" sono suddivise nelle seguenti sottozone:

----- *Omissis* -----

Sottozona B2:

comprende i Piani Particolareggiati della Variante Speciale per l'Abusivismo, ai quali si rimanda:

VS3 V.le Parigi alto

VS4 Via Carlo Alberto Dalla Chiesa:

VS6 Via Rianese

I presenti Piani Particolareggiati sono caratterizzati dall'avere Indice di Fabbricabilità Fondiario di 0,40 mc/mq.

Le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Particolareggiati, alle quali si rimanda, riportano le normative specifiche per quanto concerne:

per le destinazioni d'uso degli edifici;

Altezza massima per le zone sature, saturabili e di completamento;

per i distacchi dagli edifici e dai confini;

per il rispetto dei fili fissi;

per i parcheggi privati per i visitatori;

per le coperture;

per le piantumazioni;

per le schermature;

per le recinzioni.

----- *Omissis* -----

Art. 35) ZONA F - SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI.

Sottozona F3 - Parcheggi pubblici.

Le aree indicate nel P.R.G. a parcheggio pubblico non sono realizzabili da privati se non previa specifica Convenzione e dovranno essere utilizzate a cura dell'Amministrazione, per spazi di sosta, all'aperto o eventualmente su vari piani, per autovetture, previa totale schermatura dei manufatti con essenze arboree.



In base al PTPR l'immobile ricade in:

TAVOLA A

parte

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
 - Sistema del Paesaggio Agrario
 - Paesaggio Agrario di valore.

parte

- Sistemi ed Ambiti del Paesaggio
 - Sistema del Paesaggio Insediativo
 - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

TAVOLA B

- Beni Paesaggistici
 - Aree urbanizzate

Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA A

- Paesaggi

TAVOLA B

- Aree urbanizzate

TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
 - Viabilità antica
 - Fascia di rispetto di 50 mt dalla viabilità antica
 - Tessuto urbano
- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale
 - Sistema agrario a carattere permanente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato l'esistenza della seguente documentazione tecnica:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 90/CO002 (pratica edilizia n. 0074) rilasciata dal Comune di Riano in data 10/10/1990 per la costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione in Via della Strada Vecchia n.8.

Agli atti del comune risulta presentata richiesta di certificato di agibilità in data 03/02/2009 con prot. n.1335 che si ritiene accolta in virtù del silenzio assenso (cfr. allegato n.5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli abilitativi depositati presso il Comune di Riano è emerso come l'immobile sia sostanzialmente conforme a quanto autorizzato eccezion fatta per:

PIANO SEMINTERRATO

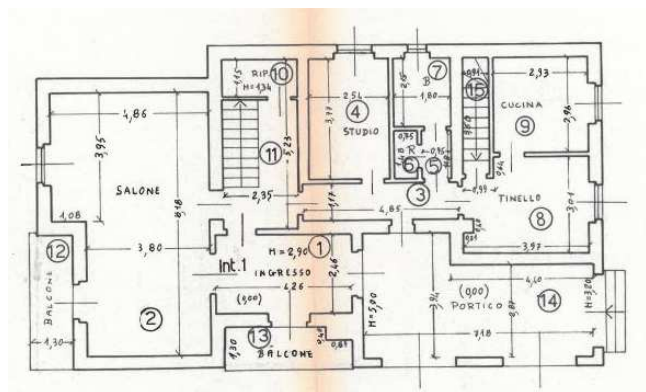
- è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso *sine titulo* e il locale invece di essere una lavanderia come da progetto assentito è una taverna con camino e angolo cottura.

PIANO TERRA

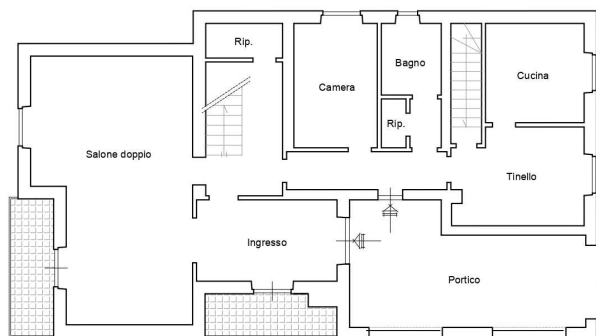
- le aperture laterali del portico sono state parzialmente chiuse con infissi in alluminio in parte ad ante fisse e in parte apribili.

Le difformità riscontrate non potranno essere sanate e dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* dei luoghi.

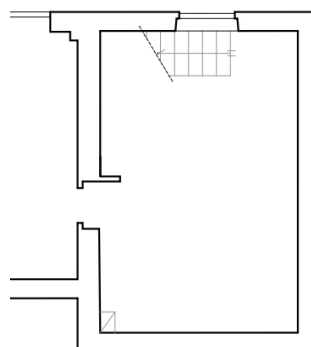
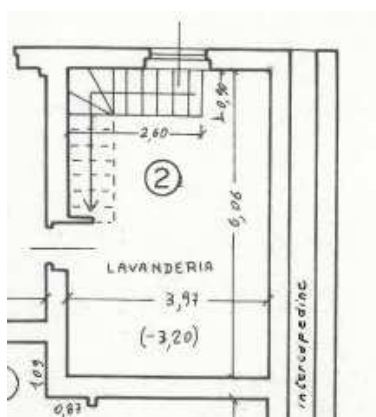
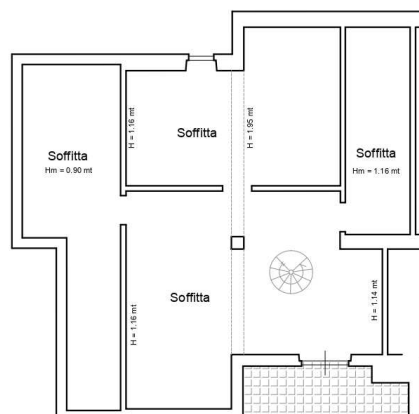
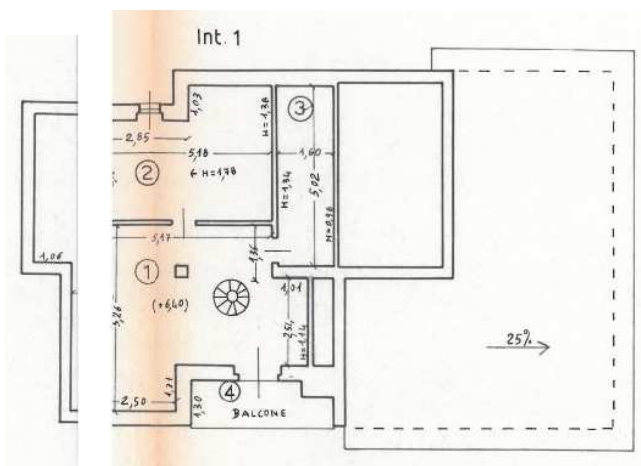
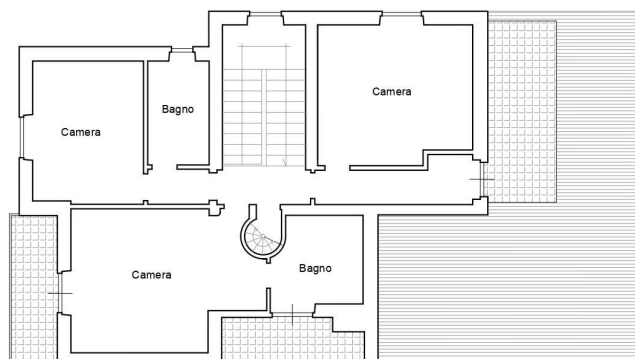
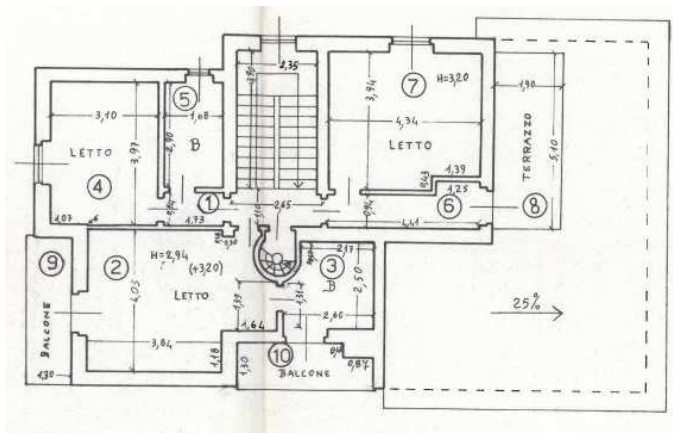
Il costo presunto per tale attività può essere quantificato forfettariamente in € 6.000,00 che saranno decurtati dalla stima.



PROGETTO ASSENTITO PT



STATO DI FATTO PT



BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Per i titoli abilitativi e le certificazioni energetiche si rimanda a quanto detto per il bene n.1.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i titoli abilitativi depositati presso il Comune di Riano è emerso come l'immobile sia sostanzialmente conforme a quanto autorizzato eccezion fatta per:

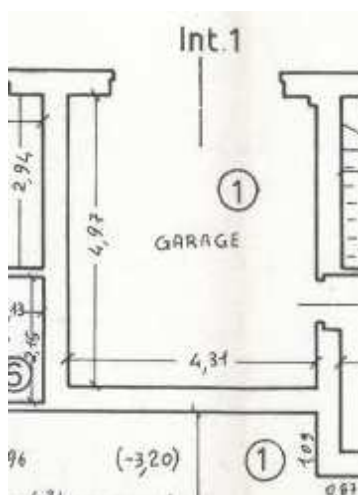
PIANO SEMINTERRATO

- è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso *sine titulo* e il locale invece di essere un garage come da progetto assentito è una stanza;

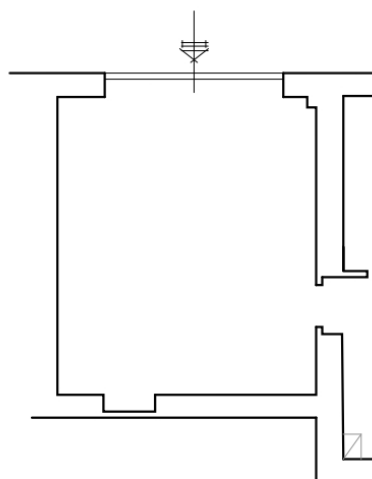
- sulla parete a confine con l'appartamento int. 2, estraneo alla procedura, è presente una risega dove presumibilmente si apriva un vano porta di comunicazione con l'unità immobiliare limitrofa, ad oggi chiuso.

Le difformità riscontrate non potranno essere sanate e dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* dei luoghi.

Il costo presunto per tale attività può essere quantificato forfettariamente in € 2.000,00 che saranno decurtati dalla stima.



PROGETTO ASSENTITO PS1



STATO DI FATTO PS1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA UBICATA NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO T-1-2-S1, INTERNO 1

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI RIANO (RM) - VIA DELLA STRADA VECCHIA NN. 8 -10, PIANO S1, INTERNO 1

Gli immobili *de quibus* non sono ricompresi in condominio, essendo il fabbricato composto di due soli appartamenti e due locali garage.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa ad uso residenziale articolata su quattro livelli: piano terra e primo destinati ad abitazione, più piano soffitta e piano seminterrato ad uso accessorio, con annesso locale garage posto al piano seminterrato, che verrà descritto quale bene n.2.

E' ubicato nel Comune di Riano, provincia di Roma, in località Monte San Giorgio, alla Via della Strada Vecchia nn. 8-10.

L'unità immobiliare *de qua* risulta composta al piano terra di portico - dove si aprono due distinte porte di accesso all'abitazione, una per la zona padronale e una per la zona di servizio - ingresso, salone doppio, corridoio, camera, disimpegno, due ripostigli di cui uno sottoscala, bagno, cucina e tinello, più due balconi e due scale interne, entrambe in muratura, di cui una di collegamento con il piano superiore e una di collegamento con il solo piano inferiore.

Il primo piano, anche questo ad uso residenziale, si articola in area di sbarco della scala, due corridoi, tre camere, due bagni di cui uno padronale, due balconi ed un piccolo terrazzo, più ulteriore piccolo vano con scala a chiocciola di accesso al piano soffitte.

Il secondo piano, interamente destinato ad uso soffitta, è un sottotetto che si compone di quattro ambienti di altezze variabili e un balcone.

Il piano seminterrato, raggiungibile attraverso la scala posta accanto la cucina al piano terra, si compone di un locale lavanderia, allo stato trasformato - *sine titulo* - in taverna con camino e cucina, il tutto posto in collegamento diretto con il garage adiacente, descritto quale bene n.2, anche questo trasformato in residenziale.

Sono ricompresi nella vendita anche i diritti sulla area di pertinenza comune.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano

- Fg. 2, Part. 468, Sub. 2, Categoria A7

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati.

Da verifiche effettuate, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato settembre 2022: Agenzia affiliato Tecnocasa

"Riano, nella zona alta, (La rosta) in un contesto tranquillo ma allo stesso tempo a meno di 1,5 km dalla stazione ferroviaria di Riano ed a pochi metri dalla Flaminia, proponiamo la vendita di una elegante villa singola di 220 mq circa, sviluppata su più livelli, circondata da un curato giardino privato di 1250 mq circa.... - € 465.000,00 - mq 220"

Parametro medio unitario: €/mq 2.113,63

2) Dato gennaio 2023: Volpes case srl

"Villa unifamiliare di grande prestigio di circa 350 mq immersa nel verde ma situata a poca distanza dal centro abitato, raggiungibile a piedi. L'unità immobiliare è così composta: ingresso, salone con camino ed annessa meravigliosa zona pranzo con affaccio sul parco privato e la piscina, grande cucina con tinello, tre stanze da letto e doppi servizi al piano terra; al primo piano camera padronale con bagno en-suite, grande cabina armadio e studio; al piano seminterrato, appartamento indipendente bilocale, con annesse cantine, lavatoi e grande garage. - € 685.000,00 - mq 350"

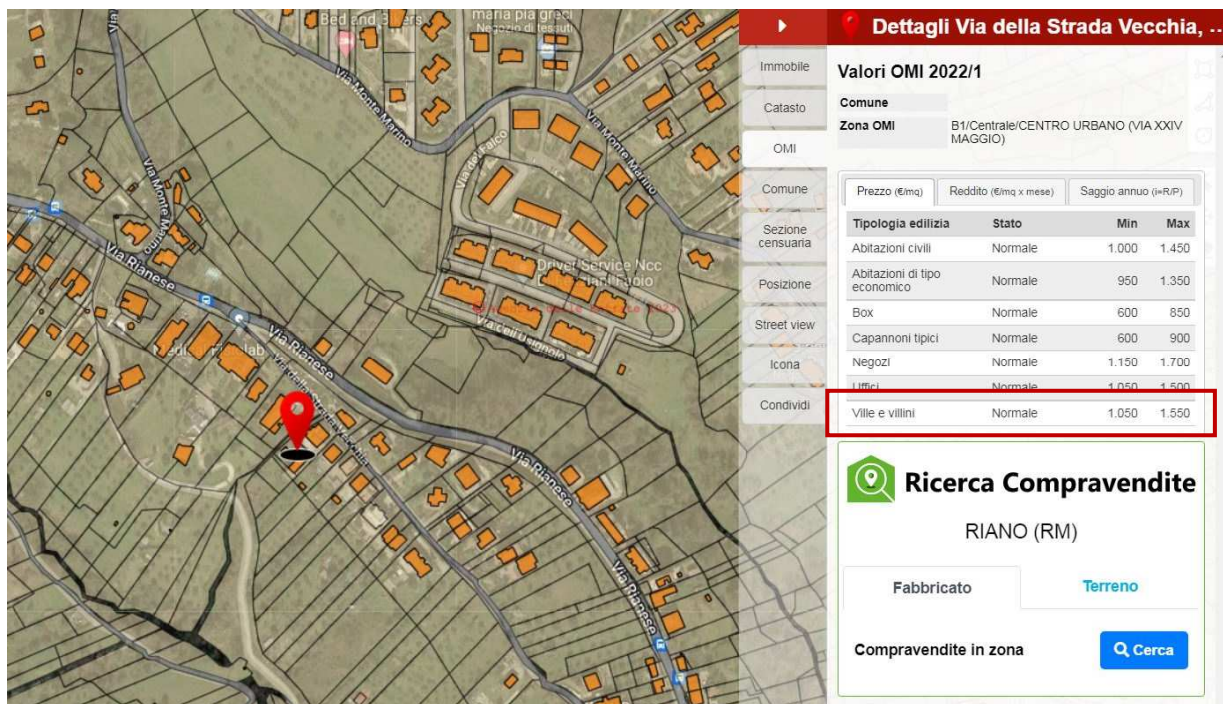
Parametro medio unitario: €/mq 1.957,14

3) Dato dicembre 2022: Affiliato Tecnocasa - Gruppo Sabinamorlupo srl

"Villa unifamiliare con corte eterna di 600 mq - Posizionata in zona residenziale di Riano (RM), in Viale Parigi, proponiamo l'acquisto di una villa singola sviluppata su tre livelli, di cui tutti residenziali, con una metratura di circa 330 mq.... La villa è divisa catastalmente in due unità abitative distinte entrambe accatastate come A7 ciascuna con ingresso indipendente - € 599.000,00 - 300 mq"

Parametro medio unitario: €/mq 1.996,66

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 1.050,00 - 1.550,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – I semestre 2022, territorio del Comune di Riano, fascia centrale, zona Centro Urbano - Via XXIV Maggio - ville e villini).



In considerazione di quanto premesso, tenuto conto che l'immobile ha buona qualità architettonica, che è ubicato in posizione tranquilla con affaccio panoramico sulla vallata, dello stato dell'impiantistica (tutta da rifare/revisionare) e di manutenzione, che i valori di cui sopra sono riferiti a ville unifamiliari e non a porzioni di villa, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.400,00 commerciale.

- Bene N° 2 - Locale garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8-10, piano S1, interno 1.**

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale garage sito nel Comune di Riano, provincia di Roma, in località Monte San Giorgio, alla Via della Strada Vecchia nn. 8-10 nello stesso fabbricato di cui al bene n.1.

L'immobile pignorato catastalmente è distinto con il numero interno 1 ed ha accesso dalla rampa posta alla destra del fabbricato.

Si compone di un unico grande ambiente, allo stato trasformato - *sine titolo* - in una ampia camera. E' collegato direttamente con il locale lavanderia adiacente (oggi taverna), descritto quale bene n.1.

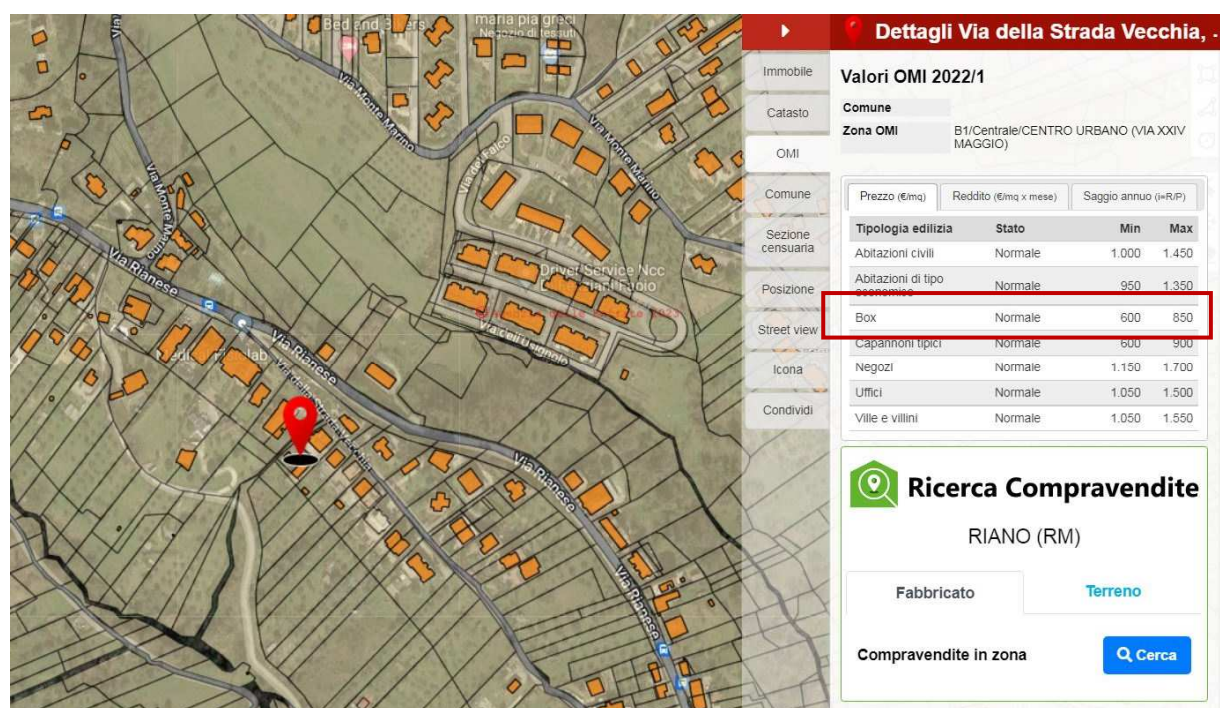
L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano

- Fig. 2, Part. 468, Sub. 4, Categoria C6

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni, di cui costituiscono parte integrante.

Si è fatto pertanto riferimento alla quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione box auto, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 600,00 a un massimo di 850,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – I semestre 2022*, territorio del Comune di Riano, fascia centrale, zona Centro Urbano - Via XXIV Maggio - Box).



Per quanto sopra si ritiene congruo applicare un prezzo pari a €/mq 600,00 che tiene conto anche dell'impossibilità di vendita come un bene a sé stante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione Villa Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, interno 1, piano T-1-2-S1	291,06 mq	1.400,00 €/mq	€ 407.484,00	100,00%	€ 407.484,00
Bene N° 2 - Locale Garage Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1	26,35 mq	600,00 €/mq	€ 15.810,00	100,00%	€ 15.810,00
Valore di stima:					€ 423.294,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi complessivi per il ripristino/regolarizzazione dello stato dei luoghi quantificati complessivamente in € 8.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima:

€ 423.294,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - € 8.000,00 (ripristino/regolarizzazione)
= € 372.964,60 arrotondato a € 373.000,00

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

Guidonia Montecelio, li 03/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificati vari
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 10 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa ubicata nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano T-1-2-S1, interno 1.**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa ad uso residenziale articolata su quattro livelli: piano terra e primo destinati ad abitazione, più piano soffitta e piano seminterrato ad uso accessorio, con annesso locale garage posto al piano seminterrato, che verrà descritto quale bene n.2.

E' ubicato nel Comune di Riano, provincia di Roma, in località Monte San Giorgio, alla Via della Strada Vecchia nn. 8-10.

L'unità immobiliare *de qua* risulta composta al piano terra di portico, ingresso, salone doppio, corridoio, camera, disimpegno, due ripostigli di cui uno sottoscala, bagno, cucina e tinello, più due balconi e due scale interne, entrambe in muratura, di cui una di collegamento con il piano superiore e una di collegamento con il solo piano inferiore.

Il primo piano, anche questo ad uso residenziale, si articola in area di sbarco della scala, due corridoi, tre camere, due bagni di cui uno padronale, due balconi ed un piccolo terrazzo, più ulteriore piccolo vano con scala a chiocciola di accesso al piano soffitte.

Il secondo piano, interamente destinato ad uso soffitta, è un sottotetto che si compone di quattro ambienti di altezze variabili e un balcone.

Il piano seminterrato, raggiungibile attraverso la scala posta accanto la cucina al piano terra, si compone di un locale lavanderia, allo stato trasformato - *sine titolo* - in taverna con camino e cucina, il tutto posto in collegamento diretto con il garage adiacente, che verrà descritto quale bene n.2, anche questo trasformato in residenziale.

Sono ricompresi nella vendita anche i diritti sulla area di pertinenza comune.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano

- Fig. 2, Part. 468, Sub. 2, Categoria A7

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Riano (RM) individuano la porzione immobiliare in questione per la maggior parte all'interno della Zona B - di completamento, sottozona B2, ricompresa nel Piano Particolareggiato nucleo VS6 Via Rianese, gravata da vincolo sismico di rischio basso (zona 3A) e soggetta all'art. 31 delle NTA e in piccolissima parte in zona F - servizi pubblici e privati, sottozona F3 - parcheggi pubblici, soggetta all'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2 - Locale garage ubicato nel Comune di Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1, interno 1.**

La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale garage sito nel Comune di Riano, provincia di Roma, in località Monte San Giorgio, alla Via della Strada Vecchia nn. 8-10 nello stesso fabbricato di cui al bene n.1.

L'immobile pignorato catastalmente è distinto con il numero interno 1 ed ha accesso dalla rampa posta alla destra del fabbricato.

Si compone di un unico grande ambiente, allo stato trasformato - *sine titolo* - in una ampia camera. E' collegato direttamente con il locale lavanderia adiacente (oggi taverna), descritto quale bene n.1.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano

- Fg. 2, Part. 468, Sub. 4, Categoria C6

e viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Riano (RM) individuano la porzione immobiliare in questione per la maggior parte all'interno della Zona B - di completamento, sottozona B2, ricompresa nel Piano Particolareggiato nucleo VS6 Via Rianese, gravata da vincolo sismico di rischio basso (zona 3A) e soggetta all'art. 31 delle NTA e in piccolissima parte in zona F - servizi pubblici e privati, sottozona F3 - parcheggi pubblici, soggetta all'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 373.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.100/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 373.000,00

Bene N° 1 - Porzione di Villa			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, interno 1, piano T-1-2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 468, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	291,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di conservazione, pur essendo disabitato da diverso tempo (cfr. allegato n.1). Sono necessari lavori di manutenzione ordinaria sulle parti comuni e sull'aggetto del tetto, nonché il rifacimento di tutta l'impiantistica dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa ad uso residenziale articolata su quattro livelli: piano terra e primo destinati ad abitazione, più piano soffitta e piano seminterrato ad uso accessorio, con annesso locale garage posto al piano seminterrato, descritto quale bene n.2. L'unità immobiliare <i>de qua</i> risulta composta al piano terra di portico, ingresso, salone doppio, corridoio, camera, disimpegno, due ripostigli di cui uno sottoscala, bagno, cucina e tinello, più due balconi e due scale interne, entrambe in muratura, di cui una di collegamento con il piano superiore e una di collegamento con il solo piano inferiore. Il primo piano, anche questo ad uso residenziale, si articola in area di sbarco della scala, due corridoi, tre camere, due bagni di cui uno padronale, due balconi ed un piccolo terrazzo, più ulteriore piccolo vano con scala a chiocciola di accesso al piano soffitte. Il secondo piano, interamente destinato ad uso soffitta, è un sottotetto che si compone di quattro ambienti di altezze variabili e un balcone. Il piano seminterrato, raggiungibile attraverso la scala posta accanto la cucina al piano terra, si compone di un locale lavanderia, allo stato trasformato - <i>sine titulo</i> - in taverna con camino e cucina, il tutto posto in collegamento diretto con il garage adiacente, descritto quale bene n.2, anche questo trasformato in residenziale. Sono ricompresi nella vendita anche i diritti sulla area di pertinenza comune Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, per come in seguito descritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Locale garage			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via della Strada Vecchia nn. 8 -10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 468, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	26,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di conservazione, pur essendo disabitato da diverso tempo (cfr. allegato n. 1).		
Descrizione:	La seconda unità immobiliare oggetto di stima è un locale garage posto al piano seminterrato dell'edificio ed ha accesso dal cancello carrabile automatizzato ma allo stato apribile solo manualmente, identificato dal civico n. 10 di Via della Strada Vecchia. Catastalmente è distinto con il numero interno 1 ed ha accesso dalla rampa posta alla destra del fabbricato. Si compone di un unico grande ambiente, allo stato trasformato - <i>sine titulo</i> - in una ampia camera. E' collegato direttamente con il locale lavanderia adiacente (oggi taverna), descritto quale bene n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		