

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Paolo Lara, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 22/12/2023, il sottoscritto Arch. Di Paolo Lara, con studio in via Nomentana 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email archlaradipaolo@gmail.com, PEC laradipaolo@pec.archrm.it, Tel. 06 39720303, Fax 06 90997556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - via Teramo n°8, piano T-1

L'Edificio è sito nel comune di Riano, provincia di Roma, distinto catastalmente al catasto fabbricati, Foglio 17 particella 591, categoria A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 222 mq totale: escluse aree scoperte 213 mq, con una rendita di 883,14 euro; l'immobile risulta di piena 1/2 degli esecutati sig.ra

per 1/2 del coniuge sig.re

.Il Villino si compone di due piano fuori

terra, si accede direttamente da via Teramo al piano terra abbiamo la zona giorno composta da: ingresso di 9.60 mq con soggiorno di circa 15.10 mq e una zona pranzo di circa 13.00 mq, tramite un altro ingresso di circa 6.73 mq si accede alla cucina di circa 13.00 mq e ad un ripostiglio di 8.15 mq, un bagno di 6.15 mq. Esternamente al piano terra è presente una piccola corte sul retro di circa 40 mq. Al Piano Terra abbiamo una S.U superficie netta utile residenziale totale di 71.73 mq. Tramite una scala a giorno interna all'immobile, posta al disimpegno si accede al piano primo in cui è divisa la zona notte ed è composta da n° 4 camera da letto/studio rispettivamente di: 18.36 mq , 19.00 mq , 15.86 mq e l'ultima di 17.00 mq, un bagno di 6.15mq e un piccolo terrazzino esterno da cui si accede tramite l'ingresso di 2.41 mq. Il piano primo sviluppa una Superficie utile netta residenziale di circa 70.22 mq e una Snr (superficie non residenziale, tipo balconi ecc) di circa 2.41 mq. L'immobile risulta in buono stato di finiture buone recentemente ristrutturato, non necessita di interventi nè di manutenzioni urgenti, tranne al piano terra in cui nella zona nord (ripostiglio) ci sono fenomeni di infiltrazione sicuramente dovuti per fenomeni di risalita per capillarità. Anche il piccolo terrazzino posto all'esterno del piano primo necessita di un intervento di ripristino . Attualmente il bene risulta in uso ai locatari quali terzi dichiarano di lasciare a breve l'immobile (vedere verbale di sopralluogo e lettera di recessione del contratto allegata alla presente perizia).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - via Teramo n°8, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

si attesta che la documentazione di cui art 567c.p.c risulta completa

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli Esecutati
beni.

risultano coniugati in regime di comunione legale dei

CONFINI

L'immobile oggetto di stima è sito al centro del paese sulla via principale, ottima posizione in cui sono presenti tutti i servizi, sul lato est confina con via Cerchiara (una strada chiusa) sul retro con una particella 87 (un terreno), sul lato ovest è presente un fabbricato in aderenza, sul lato sud con la strada via Teramo. In allegato è presente l'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella del fabbricato oggetto di perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	141,95 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	1



Cortile	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				227,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1963 al 20/01/1998		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 591 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 222 mq escluse le aree scoperte 213 mq mq Rendita € 836,66 Piano t,1
Dal 20/01/1998 al 22/12/1998		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 591 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 222 mq escluse le aree scoperte 213 mq mq Rendita € 883,14 Piano t,1
Dal 22/12/1998 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 591 Categoria A7, Cons. 9.5 vani Superficie catastale 222 mq escluse le aree scoperte 213 mq mq Rendita € 883,14 Piano T,1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	591			A7		9.5 vani	222 mq escluse le aree scoperte 213 mq mq	883,14 €	T,1°	

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

in seguito ad attenta analisi cartacea della planimetria catastale presente attualmente in banca dati Rm 10301100 del 01/08/2008, e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata la perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui art 567 c.p.c risulta completa

PATTI

L'immobile è attualmente risulta occupato dalla sig. _____ conduttrice del contratto di locazione ad uso abitativo ultraventennale stipulato tra _____ procuratrice speciale dei sig proprietari _____ atto di locazione (che allego alla presente) stipulato in data del 14/04/2019 n rep 11622/6674 a firma del notaio Capparella Giuseppe trascritto in data 20/02/2019 ai nn. 8270/5828 a favore della sig.ra _____ , che dichiara di lasciare l'immobile entro 30/09/2024 come descritto sia in fase di sopralluogo nel verbale di sopralluogo che nella lettera di recessione del contratto allegata alla presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di finiture buone, recentemente ristrutturato, non necessita di interventi ne di manutenzioni urgenti, tranne al piano terra in cui nella zona nord (ripostiglio) ci sono fenomeni di infiltrazione sicuramente dovuti per fenomeni di risalita per capillarità. Anche il piccolo terrazzino posto all'esterno del piano primo necessita di un intervento di ripristino in quanto urtato da un camion di passaggio, attualmente è stato sapientemente tolto il pericolo, quindi non richiede lavori urgenti, nè la messa in sicurezza.

Parti Comuni

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità'.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù' gravanti sul bene pignorato censo ne' livello ne' tantomeno usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il Villino in oggetto si presenta in buone condizioni non necessita di interventi urgenti nè di manutenzione ordinaria rifinito con materiali di pregio. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonaco con un basamento di pietra, il tetto è classico a doppia falda, dotato di impianto termoa autonomo e tutti i confort. La superficie interna appare recentemente ristrutturata. I pavimenti delle stanze cucina e ingressi soggiorno/pranzo sono in diversi tipi di parquet, alcuni anche di pregio. I bagni e il ripostiglio invece sono rivestiti in piastrelle di ceramiche di vario tipo dimensione colore anche sui muri. Le pareti interne sono intonacata e tinteggiate, gli infissi in Pvc con doppio vetro provvisti di persiane. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario , impianto di riscaldamento termoa autonomo, impianto elettrico e impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/04/2019
- Scadenza contratto: 13/04/2024
- Scadenza disdetta: 13/04/2024
- Rilascio: 30/09/2024 circa (vedere verbale di sopralluogo in allegato)

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è attualmente risulta occupato dalla sig
abitativo ultraventennale stipulato tra

conduttrice del contratto di locazione ad uso

procuratrice speciale dei sig proprietari

atto di locazione (che allego alla presente) stipulato in data del 14/04/2019 n rep 11622/6674 a firma del notaio Capparella Giuseppe trascritto in data 20/02/2019 ai nn. 8270/5828 a favore della sig.ra , che dichiara di lasciare l'immobile entro 30/09/2024 come descritto sia in fase di sopralluogo nel verbale di sopralluogo che nella lettera di recessione del contratto allegata alla presente perizia.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1963 al 20/07/1997		COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/01/1998 al 22/12/1998		SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	20/01/1998				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
				3	17472
Dal 22/12/1998 al 01/08/2009				ATTO DI COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO MANZI	22/12/1998	55303	18750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Roma 2	02/01/1999	27	23
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	02/01/1999	27	23

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.

15/01/1956

il

Le porzioni immobiliari oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno delle parti esegutate in comunione legale dei beni, che le hanno acquistate per atto di compravendita del 22.12.1998 n. rep. 55303/18750 a firma del notaio manzi trascritto il 02.01.1999 ai nn. 27/23 da

N.B. si segnala la presenza di una locazione ultranovennale del 14.04.2019 n. rep. 11622/6674 a firma del Notaio Capparella Giuseppe trascritto il 20.02.2019 ai nn. 8270/5828 a favore di _____ per la quota dell'intera proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 26/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Ipoteca iscritta in data 01.12.017 ai nn. 56566/10040 nascente da concessione a garanzia di mutuo ipotecario del 29.11.017 numero di repertorio 4262/3363 a firma del Notaio esta Ferrante, a favore di Ing Bank N.V. contro
Trascrizione: nn.21102/14492 del 14.04.2023 nascente da verbale di pignoramento immobile del 13.03.2023 n. repertorio 1009 emesso da Ufficiale Giudiziario di Tivoli a favore di Ing Bank N.V. contro

NORMATIVA URBANISTICA

il bene ha destinazione d'uso di tipo residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dallo studio del fascicolo dei titoli autorizzativi attraverso un accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Riano in data 26/02/2024, confrontando gli stessi con lo stato dei luoghi tramite il sopraluogo del 11/03/2024,



emerge una regolarità di titoli edilizi e stato dei luoghi

Precedenti edilizi- titoli autorizzativi: l'immobile nasce con la Licenza edilizia protocollo 1345 del 05/11/1954 in cui il comune di Riano concedeva l'autorizzazione all'allora proprietario sig

la costruzione di un fabbricato di numero 2 pian fuori terra collegati da una scala interna. Nell'anno 1955 rilasciata sempre al sig (di cui allego anche gli elaborati grafici), una licenza edilizia prot I537 del 08/05/1955 relativa sempre ad un fabbricato residenziale composto da due piani fuori terra, ma diversamente distribuiti gli spazi interni e la scala interna, quest'ultima infatti si puo' definire una variante della prima licenza. Il 05/01/1999, viene presentata una DIA ai sensi dell'art 2 comma da 6 a.11 Legge 662 del 23/12/1996 per regolarizzare la diversa sagoma dell'edificio, la diversa distribuzione degli spazi interne e le finestrate, anche il posizionamento della scala interna viene sanata. La Dia presentata è conforme allo stato attuale. La struttura era mista (C.A e muratura portante), recentemente sono state fatte opere di risanamento sia sismico che edilizio, il tetto semplice a doppia falda spiovente. la planimetria catastale avente protocollo RM 1030110 DEL 01/08/2008 è corretta e fedele sia con lo stato dei luoghi e il titolo edilizio.

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.

in seguito come sopra descritta, da attenta disamina dello stato attuale, confrontandolo con i titoli edilizi e la planimetria catastale, non emergono difformità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unita'.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'Edificio è sito nel comune di Riano, provincia di Roma, distinto catastalmente al catasto fabbricati, Foglio 17 particella 591, categoria A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 222 mq totale: escluse aree scoperte 213 mq, con una rendita di 883,14 euro; l'immobile risulta di piena 1/2 degli esecutati sig.ra

per 1/2 del coniuge sig.re Il Villino si compone di due piano fuori terra, si accede direttamente da via Teramo al piano terra abbiamo la zona giorno composta da: ingresso di 9.60 mq con soggiorno di circa 15.10 mq e una zona pranzo di circa 13.00 mq, tramite un altro ingresso di circa

6.73 mq si accede alla cucina di circa 13.00 mq e ad un ripostiglio di 8.15 mq, un bagno di 6.15 mq. Esternamente al piano terra è presente una piccola corte sul retro di circa 40 mq. Al Piano Terra abbiamo una S.U superficie netta utile residenziale totale di 71.73 mq. Tramite una scala a giorno interna all'immobile, posta al disimpegno si accede al piano primo in cui è divisa la zona notte ed è composta da n° 4 camera da letto/studio rispettivamente di: 18.36 mq , 19.00 mq , 15.86 mq e l'ultima di 17.00 mq, un bagno di 6.15mq e un piccolo terrazzino esterno da cui si accede tramite l'ingresso di 2.41 mq. il piano primo sviluppa una Superficie utile netta residenziale di circa 70.22 mq e una Snr (non residenziale balconi ecc) di circa 2.41 mq. L'immobile risulta in buono stato di finiture buone recentemente ristrutturato, non necessita di interventi nè di manutenzioni urgenti, tranne al piano terra in cui nella zona nord ci sono fenomeni di infiltrazione sicuramente dovuti per fenomeni di risalita per capillarità. Anche il piccolo terrazzino posto all'esterno del piano primo necessita di un intervento di ripristino. Attualmente il bene risulta in uso ai locatari, che a breve lasceranno l' immobile così come dichiarato del verbale di sopralluogo che nella lettera di disdetta del contratto di locazione che allego alla presente.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - via Teramo n°8, piano T-1
L'Edificio è sito nel comune di Riano, provincia di Roma, distinto catastalmente al catasto fabbricati, Foglio 17 particella 591, categoria A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 222 mq totale: escluse aree scoperte 213 mq, con una rendita di 883,14 euro; l'immobile risulta di piena 1/2 degli esecutati sig.ra per 1/2 del coniuge sig.re
.Il Villino si compone di due piano fuori terra, si accede direttamente da via Teramo al piano terra abbiamo la zona giorno composta da: ingresso di 9.60 mq con soggiorno di circa 15.10 mq e una zona pranzo di circa 13.00 mq, tramite un altro ingresso di circa 6.73 mq si accede alla cucina di circa 13.00 mq e ad un ripostiglio di 8.15 mq, un bagno di 6.15 mq. Esternamente al piano terra è presente una piccola corte sul retro di circa 40 mq. Al Piano Terra abbiamo una S.U superficie netta utile residenziale totale di 71.73 mq. Tramite una scala a giorno interna all'immobile, posta al disimpegno si accede al piano primo in cui è divisa la zona notte ed è composta da n° 4 camera da letto/studio rispettivamente di: 18.36 mq , 19.00 mq , 15.86 mq e l'ultima di 17.00 mq, un bagno di 6.15mq e un piccolo terrazzino esterno da cui si accede tramite l'ingresso di 2.41 mq Il piano primo sviluppa una Superficie utile netta residenziale di circa 70.22 mq e una Snr (superficie non residenziale, tipo balconi ecc) di circa 2.41 mq. L'immobile risulta in buono stato di finiture buone recentemente ristrutturato, non necessita di interventi nè di manutenzioni urgenti, tranne al piano terra in cui nella zona nord (ripostiglio) ci sono fenomeni di infiltrazione sicuramente dovuti per fenomeni di risalita per capillarità. Anche il piccolo terrazzino posto all'esterno del piano primo necessita di un intervento di ripristino. Attualmente il bene risulta in uso ai locatari che a breve lasceranno l' immobile così come dichiarato del verbale di sopralluogo.
. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 591, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 296.140,00
Verrà fatta una prima stima del solo immobile è oggetto di pignoramento, questa stima sarà eseguita attraverso l'adozione del metodo sintetico-comparativo, facendo una comparazione tra il valore delle quote dell' Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), le quote stabilite dal borsino immobiliare della provincia di Roma e in ultimo confrontando il valore con dei valori di mercato di fabbricati residenziali analoghi per destinazione d'uso e ubicazione, prendendo in esame alcuni prezzi pubblicati dalle Agenzie Immobiliare di edifici attualmente presenti sul mercato immobiliare del territorio di Riano, tutto questo per avere un dato il più possibile veritiero aggiornato con i prezzi del mercato immobiliare di questo periodo.
A questa stima va abbattuto il prezzo di un ulteriore 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi: 296.140,00 EURO -10% dei vizi occulti

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE (DETRATTI I COSTI E IL 10% GARANZIA PER VIZI) :

266.526,00 EURO (duecentosessantaseimilacinquecentoventisei EURO/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Riano (RM) - via Teramo n°8, piano T-1	227,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 296.140,00	100,00%	€ 296.140,00
Valore di stima:					€ 296.140,00
Valore di stima detratti i costi e il 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi :					€ 266.526,00

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.

Fonte Nuova, li 14/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Paolo Lara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 13/04/2024)
- ✓ Concessione edilizia - PRECEDENTI EDILIZI E TITOLI AUTORIZZATIVI (Aggiornamento al 13/04/2024)
- ✓ Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 13/04/2024)
- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 11/03/2024)
- ✓ Ortofoto - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINI SATELLITARI (Aggiornamento al 13/04/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ Altri allegati - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 26/03/2024)





✓ Altri allegati - COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE



✓ Altri allegati - COPIA VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 11/03/2024)

✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA , STATO DI FAMIGLIE ED ESTRATTO DI RIAASUNTO MATRIMONIALE

✓ LETTERA DI DISDETTA CONTRATTO DI LOCAZIONE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - via Teramo n°8, piano T-1

L'Edificio è sito nel comune di Riano, provincia di Roma, distinto catastalmente al catasto fabbricati, Foglio 17 particella 591, categoria A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 222 mq totale: escluse aree scoperte 213 mq, con una rendita di 883,14 euro; l'immobile risulta di piena 1/2 degli esecutati sig.ra * per 1/2 del coniuge sig.re *

*.Il Villino si compone di due piano fuori terra, si accede direttamente da via Teramo al piano terra abbiamo la zona giorno composta da: ingresso di 9.60 mq con soggiorno di circa 15.10 mq e una zona pranzo di circa 13.00 mq, tramite un altro ingresso di circa 6.73 mq si accede alla cucina di circa 13.00 mq e ad un ripostiglio di 8.15 mq, un bagno di 6.15 mq. Esternamente al piano terra è presente una piccola corte sul retro di circa 40 mq. Al Piano Terra abbiamo una S.U superficie netta utile residenziale totale di 71.73 mq. Tramite una scala a giorno interna all'immobile, posta al disimpegno si accede al piano primo in cui è divisa la zona notte ed è composta da n° 4 camera da letto/studio rispettivamente di: 18.36 mq , 19.00 mq , 15.86 mq e l'ultima di 17.00 mq, un bagno di 6.15mq e un piccolo terrazzino esterno da cui si accede tramite l'ingresso di 2.41 mq. il piano primo sviluppa una Superficie utile netta residenziale di circa 70.22 mq e una Snr (non residenziale balconi ecc) di circa 2.41 mq. L'immobile risulta in buono stato di finiture buone recentemente ristrutturato, non necessita di interventi nè di manutenzioni urgenti, tranne al piano in cui nella zona nord (ripostiglio) ci sono fenomeni di infiltrazione sicuramente dovuti per fenomeni di risalita per capillarità. Anche il piccolo terrazzino posto all'esterno del piano primo necessita di un intervento di ripristino. Attualmente il bene risulta in uso ai locatari che a breve lasceranno l' immobile così come dichiarato del verbale di sopralluogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 591, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: il bene ha destinazione d'uso di tipo residenziale

**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO UNICO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Riano (RM) - via Teramo n°8, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 591, Categoria A7	Superficie	227,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di finiture buone, recentemente ristrutturato, non necessita di interventi nè di manutenzioni urgenti, tranne al piano terra in cui nella zona nord (ripostiglio) ci sono fenomeni di infiltrazione per capillarità di risalita mentre al piano primo il piccolo terrazzino posto che affaccia sulla via principale (Via Teramo) che necessita di un intervento di ripristino, in quanto urtato da un camion di passaggio, attualmente è stato sapientemente tolto il pericolo, quindi non richiede lavori urgenti, ne la messa in sicurezza.		
Descrizione:	L'Edificio è sito nel comune di Riano, provincia di Roma, distinto catastalmente al catasto fabbricati, Foglio 17 particella 591, categoria A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale 222 mq totale: escluse aree scoperte 213 mq, con una rendita di 883,14 euro; l'immobile risulta di piena 1/2 degli esecutati sig.ra per 1/2 del coniuge sig.re .Il Villino si compone di due piano fuori terra, si accede direttamente da via Teramo al piano terra abbiamo la zona giorno composta da: ingresso di 9.60 mq con soggiorno di circa 15.10 mq e una zona pranzo di circa 13.00 mq, tramite un altro ingresso di circa 6.73 mq si accede alla cucina di circa 13.00 mq e ad un ripostiglio di 8.15 mq, un bagno di 6.15 mq. Esternamente al piano terra è presente una piccola corte sul retro di circa 40 mq. Al Piano Terra abbiamo una S.U superficie netta utile residenziale totale di 71.73 mq. Tramite una scala a giorno interna all'immobile, posta al disimpegno si accede al piano primo in cui è divisa la zona notte ed è composta da n° 4 camera da letto/studio rispettivamente di: 18.36 mq , 19.00 mq , 15.86 mq e l'ultima di 17.00 mq, un bagno di 6.15mq e un piccolo terrazzino esterno da cui si accede tramite l'ingresso di 2.41 mq. Il piano primo sviluppa una Superficie utile netta residenziale di circa 70.22 mq e una Snr (superficie non residenziale, tipo balconi ecc) di circa 2.41 mq. L'immobile risulta in buono stato di finiture buone recentemente ristrutturato, non necessita di interventi nè di manutenzioni urgenti, tranne al piano terra in cui nella zona nord (ripostiglio) ci sono fenomeni di infiltrazione sicuramente dovuti per fenomeni di risalita per capillarità. Anche il piccolo terrazzino posto all'esterno del piano primo necessita di un intervento di ripristino .		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile i quali terzi dichiarano di lasciare a breve l'immobile (vedere verbale di sopralluogo e lettera di recessione del contratto allegata alla presente perizia)		

Valore di stima:	€ 296.140,00
Valore di stima detratti i costi e il 10% come riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi :	€ 266.526,00