

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Laura Fioramanti

Esperto Stimatore: Architetto Barbara D'Onofrio

PROCEDURA RG 210/2024

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato ..	8
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra- Primo- Cantina e Corte	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra- Primo- Cantina e Corte	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	11
Confini	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra- Primo- Cantina e Corte	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra- Primo- Cantina e Corte	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra- Primo- Cantina e Corte	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra- Primo- Cantina e Corte	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	17

Precisazioni	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	18
Patti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	20
Parti Comuni	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	21
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	22

Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	25
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	29
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2024 del R.G.E.....	38
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 299.178,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	40
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	40
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	40

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Arch. D'Onofrio Barbara, con studio in Via Mario Calderara n° 30 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.donofriobarbara@gmail.com, PEC b.donofrio@pec.archrm.it, Tel. 0774555312, Fax 0774 342111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

. Allegato 1- Verbale di sopralluogo

. Allegato 2- Accesso agli atti

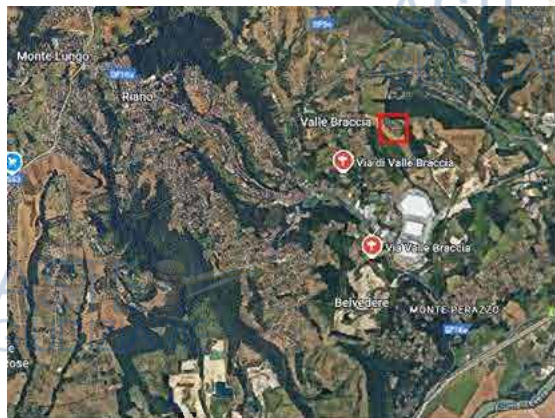
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo-Cantina e Corte (Coord. Geografiche: 42.097760, 12.533970)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato



ELABORATO PLANIMETRICO



BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare è sito nel Comune di Riano (RM), località Sette Monti, Via di Valle Braccia n. 12, distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32.

Il fabbricato è inserito in un complesso residenziale denominato "Borgo Agricolo", costituito da più unità unifamiliari analoghe, site all'interno di un'area privata completamente recintata e servita da cancello elettrico comune che consente l'accesso carrabile e pedonale all'intero complesso.

Descrizione generale dell'immobile

Trattasi di una villa unifamiliare con struttura portante in cemento armato, sviluppata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, circondato da corte esterna esclusiva.

L'intera area di pertinenza risulta recintata con muretto in blocchi di tufo a faccia vista, sormontato da ringhiera metallica ben schermata da siepe ornamentali.

L'accesso pedonale avviene mediante vialetto pavimentato che conduce all'ingresso principale posto al piano terra, mentre l'accesso carrabile è garantito da cancello automatico in ferro e relativa rampa pavimentata di collegamento al piano seminterrato.

Caratteristiche esterne e costruttive

Esternamente, il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con pareti intonacate e tinteggiate in colore rosa, fatta eccezione per alcune parti non completamente rifinite.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di persiane in metallo e, in alcune aperture, di grate di sicurezza in ferro.

Distribuzione interna dei piani**Piano Terra:**

La zona giorno e la zona notte sono ben distribuite. Sono presenti un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con vano guardaroba, una cameretta e un bagno completo di vasca, doccia idromassaggio e doppio lavabo.

Da più aperture si accede ai portici esterni e alla corte circostante, entrambi ben rifiniti e in buono stato di conservazione.

Piano Sottotetto:

Collegato internamente al soggiorno mediante scala in legno, è caratterizzato da copertura a più falde, con altezza variabile da m 2,29 a m 0,84.

L'ambiente è destinato a camera da letto con servizio igienico. La luminosità è assicurata dalla presenza di due abbaini con terrazze a livello e una finestra. Le finiture risultano di buon livello e in ottimo stato conservativo.

Piano Seminterrato:

Raggiungibile anch'esso tramite la scala interna, vi è un locale accatastato come cantina ma che nel progetto Architettonico è indicato come Ricovero attrezzi.

Corte: La corte pertinenziale della villetta unifamiliare si presenta delimitata per l'intero perimetro da siepi di alloro regolarmente mantenute, le quali costituiscono una barriera vegetale continua e garantiscono adeguata schermatura visiva.

La porzione a verde è caratterizzata da un'area a prato, in parte con andamento naturale e presenza di vegetazione erbacea spontanea, all'interno della quale sono collocate diverse piante di ulivo di medio fusto,

distribuite in modo irregolare.

Sul fronte del piano seminterrato è presente un'ampia superficie pavimentata, realizzata con finitura uniforme, idonea alla sosta e alla fruibilità pedonale. All'interno di quest'area sono collocate panchine ed una tettoia di circa 25,00 mq destinata a legnaia e deposito.

L'insieme delle superfici, sia a verde sia pavimentate, configura un contesto complessivamente curato e coerente con la destinazione residenziale dell'immobile.

Stato di conservazione e manutenzione

L'intero immobile, sia nelle parti interne che esterne, si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di livello medio-alto e distribuzione funzionale degli spazi.

Non sono emerse evidenti situazioni di degrado strutturale o carenze manutentive significative.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

. Allegato 8 – Rilievo fotografico

FOTO CORTE



FOTO PIANO TERRA





FOTO PIANO SEMINTERRATO CANTINA



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

il bene 2 distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32, originariamente con destinazione d'uso a garage, attualmente si presenta come un ampio open space con servizio igienico e camera, così articolato:

- . zona pranzo, dotata di camino in muratura e angolo bar;
- . angolo soggiorno, con area destinata ai divani e alla TV, schermata da una parete curvilinea (altezza circa 2,20 m) che funge da elemento di separazione tra la zona relax e l'area che ospita un wc e una camera;
- . cucina in muratura, a vista, con piano di lavoro rivestito e sportelli in legno, integrata nella medesima area taverna;
- . un wc, una camera e un disimpegno chiuso da una raffinata porta scorrevole, all'interno del quale è collocata la scala di collegamento al piano superiore;
- . una porta che conduce all'intercapedine;
- . due ampie porte-finestre che si aprono su un portico e sulla corte esterna.

Le finiture risultano di buon pregio e in ottimo stato manutentivo, coerenti con la destinazione residenziale dell'ambiente.

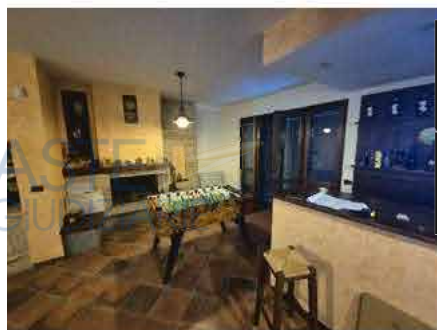
Il complesso delle opere ha comportato una trasformazione funzionale del locale, da autorimessa a spazio abitativo accessorio, modificandone le caratteristiche strutturali e la distribuzione interna del piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

. Allegato 8 – Rilievo fotografico



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo-Cantina e Corte
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** al momento dell'acquisto della piena proprietà del bene in oggetto dichiara di essere in regime di separazione dei beni.

Si precisa che, il sig. **** Omissis **** acquista il bene in oggetto dalla Società **** Omissis **** - nella persona della sua amministratrice sig.ra **** Omissis ****, in data 24 Gennaio 2003 a Rogito del Notaio Dr.ssa **** Omissis ****, repertorio n **** Omissis ****. Trascritto a Roma 2 il 13 Febbraio 2003 pratica n **** Omissis ****.

Allegato 5- Atto di Proprietà

. Allegato 6- Certificati anagrafici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis **** al momento dell'acquisto della piena proprietà del bene in oggetto dichiara di essere in regime di separazione dei beni.

Si precisa che, il sig. **** Omissis **** acquista il bene in oggetto dalla Società **** Omissis **** - nella persona della sua amministratrice sig.ra **** Omissis ****, in data 24 Gennaio 2003 a Rogito del Notaio Dr.ssa **** Omissis ****, repertorio n° **** Omissis ****. Trascritto a Roma 2 il 13 Febbraio 2003 pratica n° **** Omissis ****.

- . Allegato 5- Atto di Proprietà
- . Allegato 6- Certificati anagrafici

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Il lotto unico oggetto di perizia, distinto al catasto fabbricati al foglio 17 è composto da un immobile residenziale partlla 833 sub 32 (abitazione, cantina e corte) e dalla partlla 833 sub 33 (garage) il tutto confinante con :

- a nord con foglio 17 Partlla 504;
- a sud con foglio 17 partlla 833 sub 30;
- ad est con foglio 17 Partlla 504 ;
- ad ovest con strada privata del borgo.

- . Allegato 3- Estratto di mappa



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Il lotto unico oggetto di perizia, distinto al catasto fabbricati al foglio 17 è composto da un immobile residenziale part.lla 833 sub 32 (abitazione, cantina e corte) e dalla part.lla 833 sub 33 (garage) il tutto confinante con :

- a nord con foglio 17 Part.lla 504;
- a sud con foglio 17 part.lla 833 sub 30;
- ad est con foglio 17 Part.lla 504 ;
- ad ovest con strada privata del borgo.

. Allegato 3- Estratto di mappa

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	79,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	piano terra
n° 2 Portici	29,00 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq	2,70 m	piano terra
Cantina	16,70 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	2,00 m	seminterrato
Soffitta	42,00 mq	67,00 mq	0,33	22,11 mq	2,20 m	sottotetto
Balcone scoperto	9,20 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	sottotetto
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Corte	1517,00 mq	1517,00 mq	0,01	15,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				165,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,68 mq		



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Plano
Taverna seminterrata	101,00 mq	127,00 mq	0,50	63,50 mq	2,70 m	seminterrato
portico	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,50 mq		

Architectural floor plan of a 100 sqm apartment. The plan includes a living room (19.00 sqm), a kitchen (10.00 sqm), a dining area (10.00 sqm), a bedroom (10.00 sqm), a bathroom (5.00 sqm), a terrace (20.00 sqm), and a balcony (10.00 sqm). Dimensions are provided for various sections, and a staircase is indicated.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 833, Sub. 32 Categoria A7 CL3, Cons. 7 vani Rendita € 650,74
Dal 15/07/2004 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 833, Sub. 32 Categoria A7 CL3, Cons. 7 vani Rendita € 650,74

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 833, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 104 mq Rendita € 69,72 Piano s1
Dal 15/07/2004 al 10/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 833, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 90 Superficie catastale 104 mq Rendita € 69,72 Piano s1

Allegato 4- Visura Storica

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	833	32		A7	3	7 vani	153 mq	650,47 €	terra-interrato-sottotetto	

Corrispondenza catastale

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

Si Precisa che il rilievo metrico dello stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti del piano terra, sottotetto e cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

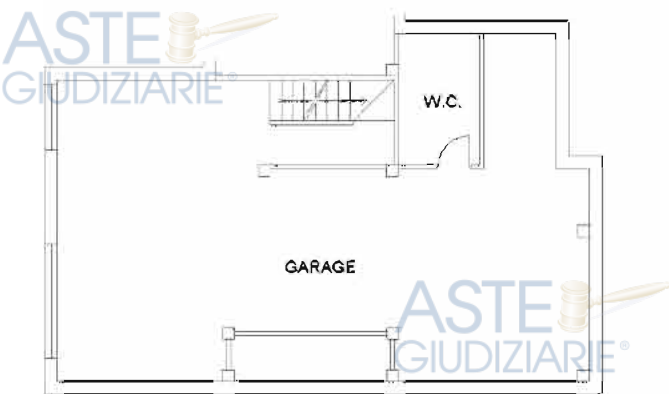
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	833	33		C6	1	90 mq	104 mq	69,17 €	81	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si Precisa che il rilievo metrico dello stato dei luoghi ha evidenziato delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti del piano sottotetto, tali difformità consistono:

- è stata realizzata una intercapedine
- il muro perimetrale è stato ampliato ed i tramezzi interni sono difformi
- è stato fatto un cambio di destinazione da garage a sala hobby



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SEMINTERRATO



RILIEVO METRICO PIANO SEMINTERRATO

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Nel territorio del Comune di Riano (RM) sono stati edificati sedici nuclei residenziali, denominati "Borghetti Agricoli" o "Atelier d'Artista", costituiti da complessivi 117 villini unifamiliari realizzati tra il 2001 e il 2007 su terreni classificati dal PRG comunale come zona E - Agricola.

Le concessioni edilizie furono regolarmente rilasciate dal Comune nel 2001, prevedendo la costruzione di borghetti agricoli e atelier d'artista, senza imporre requisiti soggettivi in capo ai proprietari, ma subordinando il rilascio ad atti d'obbligo di asservimento dei terreni circostanti. Gli immobili furono successivamente rogati da vari notai e venduti a soggetti privati estranei ad attività agricole.

Nel 2004 la Procura della Repubblica di Tivoli avviò un'indagine ipotizzando i reati di cui agli artt. 44 lett. b) e c) e 30 del D.P.R. 380/2001 (abuso edilizio e lottizzazione abusiva), ritenendo che gli interventi edilizi non avessero alcun collegamento con attività agricole e che determinassero la trasformazione urbanistica dell'area da agricola a residenziale.

A seguito di consulenza tecnica disposta dal P.M., nel 2008 fu richiesto e ottenuto dal G.I.P. del Tribunale di Tivoli un decreto di sequestro preventivo di tutti gli immobili. Il 10 dicembre 2008 il provvedimento venne eseguito con una vasta operazione di polizia giudiziaria, che portò al sequestro di 117 unità abitative.

Nei mesi successivi furono notificati ordini di sgombero agli occupanti, con successivi ricorsi al Tribunale del Riesame di Roma e alla Corte di Cassazione, entrambi rigettati, confermando l'ipotesi accusatoria circa l'illegittimità dei titoli edilizi e la non provata buona fede degli acquirenti.

Nel 2010 furono tentati ulteriori sgomberi da parte del Corpo Forestale dello Stato, non sempre portati a termine per ragioni umanitarie o di ordine pubblico.

Contestualmente, il Comune di Riano deliberò una variante urbanistica specifica per sanare la situazione dei borghetti e affrontare l'emergenza sociale derivante dai provvedimenti di sequestro.

Il Pubblico Ministero notificò la chiusura delle indagini nel 2010 e successivamente, in data 18 aprile 2011, emise il decreto di citazione a giudizio per tutti i soggetti coinvolti, con udienza dibattimentale fissata al 6 luglio 2011 presso il Tribunale di Tivoli.

Il 09.01.2014 il Tribunale di Tivoli rigetta la richiesta di dichiarare l'estinzione dei reati per prescrizione e dispone il dissequestro dei beni con restituzione all'avente diritto.

Il giorno 02.03.2018 la Corte D'Appello di Roma dichiara che l'appello del Procuratore Generale è inammissibile, e quindi esclude la confisca degli immobili degli imputati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Nel territorio del Comune di Riano (RM) sono stati edificati sedici nuclei residenziali, denominati "Borghetti Agricoli" o "Atelier d'Artista", costituiti da complessivi 117 villini unifamiliari realizzati tra il 2001 e il 2007 su terreni classificati dal PRG comunale come zona E - Agricola.

Le concessioni edilizie furono regolarmente rilasciate dal Comune nel 2001, prevedendo la costruzione di borghetti agricoli e atelier d'artista, senza imporre requisiti soggettivi in capo ai proprietari, ma subordinando

il rilascio ad atti d'obbligo di asservimento dei terreni circostanti. Gli immobili furono successivamente rogati da vari notai e venduti a soggetti privati estranei ad attività agricole.

Nel 2004 la Procura della Repubblica di Tivoli avviò un'indagine ipotizzando i reati di cui agli artt. 44 lett. b) e c) e 30 del D.P.R. 380/2001 (abuso edilizio e lottizzazione abusiva), ritenendo che gli interventi edilizi non avessero alcun collegamento con attività agricole e che determinassero la trasformazione urbanistica dell'area da agricola a residenziale.

A seguito di consulenza tecnica disposta dal P.M., nel 2008 fu richiesto e ottenuto dal G.I.P. del Tribunale di Tivoli un decreto di sequestro preventivo di tutti gli immobili. Il 10 dicembre 2008 il provvedimento venne eseguito con una vasta operazione di polizia giudiziaria, che portò al sequestro di 117 unità abitative.

Nei mesi successivi furono notificati ordini di sgombero agli occupanti, con successivi ricorsi al Tribunale del Riesame di Roma e alla Corte di Cassazione, entrambi rigettati, confermando l'ipotesi accusatoria circa l'illegittimità dei titoli edilizi e la non provata buona fede degli acquirenti.

Nel 2010 furono tentati ulteriori sgomberi da parte del Corpo Forestale dello Stato, non sempre portati a termine per ragioni umanitarie o di ordine pubblico.

Contestualmente, il Comune di Riano deliberò una variante urbanistica specifica per sanare la situazione dei borghetti e affrontare l'emergenza sociale derivante dai provvedimenti di sequestro.

Il Pubblico Ministero notificò la chiusura delle indagini nel 2010 e successivamente, in data 18 aprile 2011, emise il decreto di citazione a giudizio per tutti i soggetti coinvolti, con udienza dibattimentale fissata al 6 luglio 2011 presso il Tribunale di Tivoli.

Il 09.01.2014 il Tribunale di Tivoli rigetta la richiesta di dichiarare l'estinzione dei reati per prescrizione e dispone il dissequestro dei beni con restituzione all'avente diritto.

Il giorno 02.03.2018 la Corte D'Appello di Roma dichiara che l'appello del Procuratore Generale è inammissibile, e quindi esclude la confisca degli immobili degli imputati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

L'immobile e l'area scoperta si presentano in ottimo stato di conservazione.

Esternamente, le pareti sono intonacate e tinteggiate; tuttavia, alcune porzioni delle facciate risultano ancora prive di colore in quanto non rifinite, mentre altre mostrano interventi non completati in modo adeguato.

Le persiane sono in metallo e, in corrispondenza di alcune finestre, sono presenti grate in ferro. Il pavimento del piano terra e del sottotetto è in gres; anche i bagni e la scala interna presentano finiture di buona qualità.

Nel sottotetto si riscontrano piccole aree con lievi tracce di umidità.

La corte esterna è costituita da un'area a prato con alcuni alberi e una recinzione realizzata con siepi folte e ben mantenute.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Esternamente, le pareti risultano intonacate e tinteggiate; tuttavia, alcune porzioni delle facciate presentano ancora aree prive di finitura cromatica, in quanto non completate.

Le persiane sono realizzate in metallo, mentre le porte-finestre sono in legno.

Il pavimento del piano seminterrato è in cotto; i bagni e la scala interna presentano finiture di buona qualità e risultano in buono stato di conservazione.

La cucina, realizzata in muratura con materiali di pregio, si distingue per la cura dei dettagli. La distribuzione degli spazi interni dell'ampio open space risulta equilibrata, con la creazione di ambienti distinti e funzionali, caratterizzati da arredi di buona qualità e gusto ricercato.

Dal piano seminterrato si accede a un portico profondo, chiuso su tre lati, che conduce a un ampio piazzale pavimentato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

L'immobile è ubicato all'interno di un complesso residenziale denominato "Borgo Agricolo", costituito da un complesso residenziale di villette unifamiliari, ciascuna dotata di area pertinenziale esclusiva a giardino e prospiciente una viabilità interna comune.

L'intero comprensorio risulta completamente recintato e dotato di accesso sia carrabile che pedonale, delimitato da cancelli in metallo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è ubicato all'interno di un complesso residenziale denominato "Borgo Agricolo", costituito da un complesso residenziale di villette unifamiliari, ciascuna dotata di area pertinenziale esclusiva a giardino e prospiciente una viabilità interna comune.

L'intero comprensorio risulta completamente recintato e dotato di accesso sia carrabile che pedonale, delimitato da cancelli in metallo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Riano, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici come anche riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Letta la cartografia degli usi civici presso il Comune di Riano, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici come anche riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Esposizione: sud

- Altezza interna utile: Piano Primo tra 2.70 ml ; Piano Sottotetto h 2,20 ml al colmo e variabile nelle parti più basse; Cantina h 2,70 ml;
- Str. verticali: in c.a.;
- Solai: latero-cemento ;
- Copertura: a due falde con due abbaini;
- Manto di copertura: tegole in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate;
- Pavimentazione interna: in gres;
- Infissi esterni ed interni: ante in legno;
- Scale: soletta in c.a. rivestita in legno;
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con caldaia alimentata da bombolone GPL;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva e parabola;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura;
- Posto auto: il garage è stato sostituito da una sala hobby è necessario parcheggiare nel giardino;
- Impianto fotovoltaico: no;
- impianto solare termico: no.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Esposizione: le porte finestre del piano seminterrato sono esposte a nord est

- Altezza interna utile: Piano Seminterrato 2.70 ml;
- Str. verticali: in c.a.;
- Solai: latero-cemento ;
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e alcune parti sono rivestite con mattoncini a vista;
- Pavimentazione interna: in cotto;
- Infissi esterni ed interni: ante in legno;
- Scale: soletta in c.a. rivestita in legno;
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla condotta comunale;

- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con caldaia alimentata da bombolone GPL;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva e parabola;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura;
- Posto auto: il garage è stato sostituito da una sala hobby è necessario parcheggiare nel giardino;
- Impianto fotovoltaico: no;
- impianto solare termico: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

All'indirizzo Via Valle Braccia n° 12 - interno 12 del Comune di Riano (RM) risulta iscritta la seguente famiglia:

Sig. **** Omissis ****

CF: **** Omissis ****

Il Sig. **** Omissis **** dichiara che l'immobile è occupato, solo nei fine settimana.

L'immobile attualmente è occupato dal debitore solo nei fine settimana.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

All'indirizzo Via Valle Braccia n° 12 - interno 12 del Comune di Riano (RM) risulta iscritta la seguente famiglia:

Sig. **** Omissis ****

CF: **** Omissis ****

Il Sig. **** Omissis **** dichiara che l'immobile è occupato, solo nei fine settimana.

L'immobile attualmente è occupato dal debitore solo nei fine settimana.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2002 al 24/01/2003	**** Omissis ****	ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETÀ'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2003	**** Omissis ****	Atto di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Millozza Margherita	24/01/2003	11227	4911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/02/2003		2146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2002 al 24/01/2003	**** Omissis ****	ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETÀ'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 24/01/2003	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Millozza Margherita	24/01/2003	11227	4911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/02/2003		2146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 08/08/2013
Reg. gen. 35080 - Reg. part. 25021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 12/07/2024
Reg. gen. 39131 - Reg. part. 28848
Quota: 1/1

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

. Allegato 10 - Ispezione ipotecaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 04/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a roma 2 il 08/08/2013
Reg. gen. 35080 - Reg. part. 25021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a roma 2 il 12/07/2024
Reg. gen. 39131 - Reg. part. 28848
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

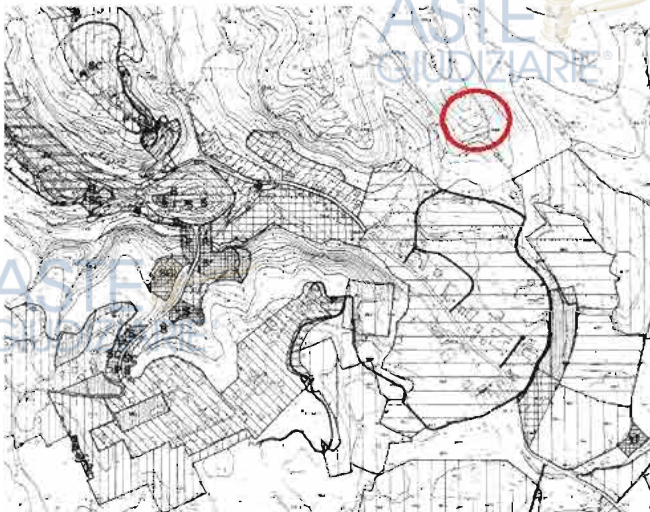
. Allegato 10 - Ispezione ipotecaria

NORMATIVA URBANISTICA

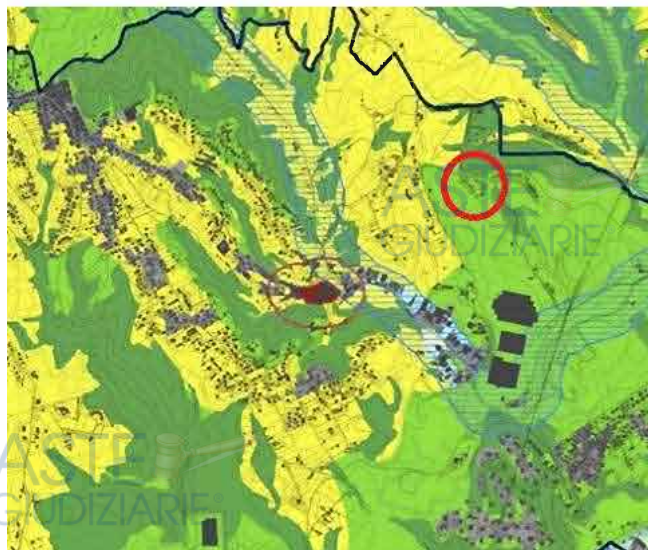
BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E3" zona agricola

. Allegato 11 -Certificato destinazione urbanistica



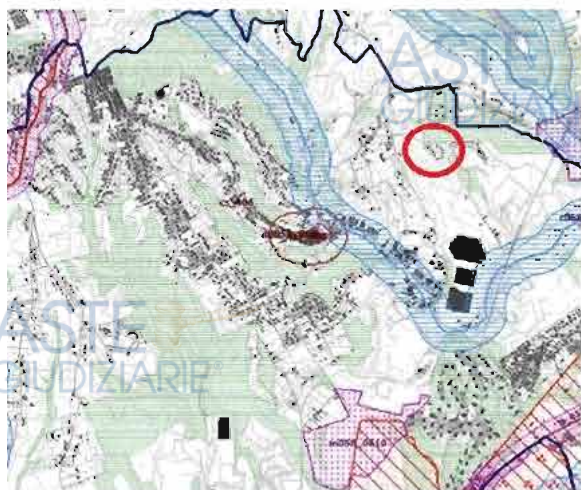
Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Naturale.



Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli.



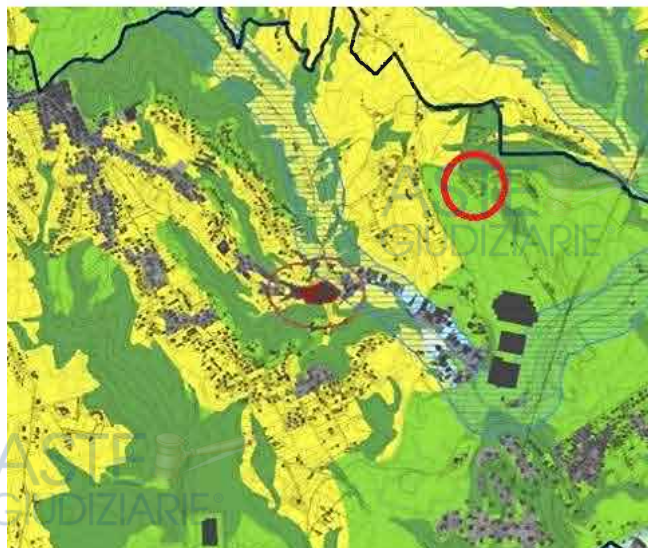
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di Interesse appartiene alla zona "E3" zona agricola

. Allegato 11 -Certificato destinazione urbanistica



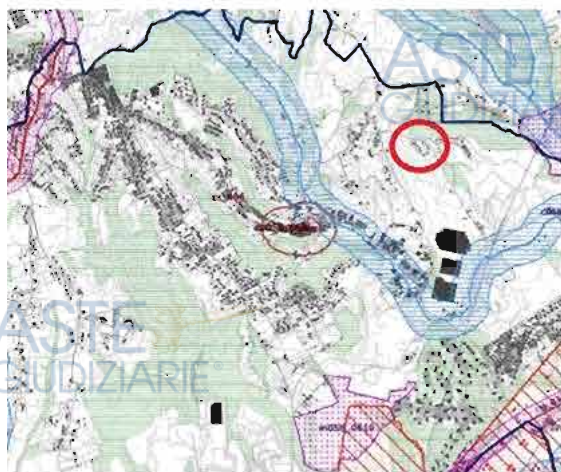
Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Naturale.



Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti (protocollo n° 277 del 08/01/2025) presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto segue in relazione al fabbricato oggetto di pignoramento:

- L'immobile risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 81 del 28 luglio 2000;
- Successivamente, è stata presentata una Variante alla Concessione Edilizia, che è stata approvata e rilasciata in data 20 aprile 2001 con n. 43;
- In data 17 luglio 2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 5707;

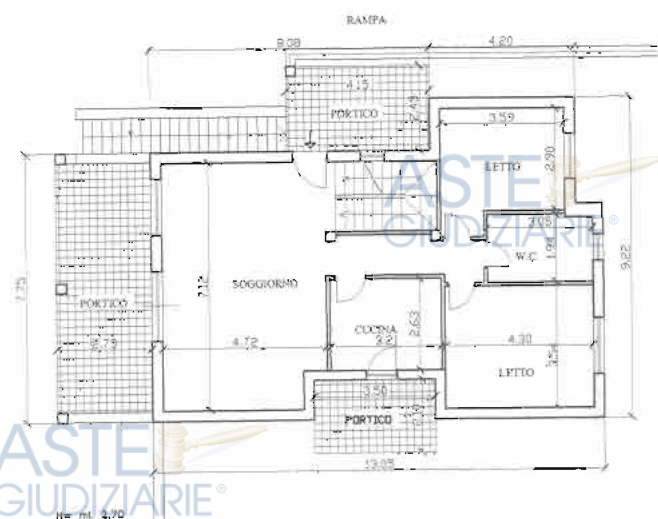
- Infine, in data 30 gennaio 2003 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, protocollo n. 62 - pratica n. 2000/76/VAR2.

Esaminati i titoli abilitativi e lo stato dei luoghi il sottoscritto ha riscontrato i seguenti abusi edilizi:

- . Sottotetto: ha subito un cambio di destinazione d'uso da soffitta a camera da letto, sono stati realizzati un bagno ed una diversa distribuzione dei tramezzi.
- . Piano seminterrato: il deposito attrezzi è in realtà una cantina che ospita una serie di mobili accatastati e non attrezzi agricoli;
- . Corte esterna: è stata realizzata una legnaia abusivamente di circa 25,00 mq, con struttura portante in ferro, copertura leggera e muretto perimetrale in blocco di tufo squadrato sormontato da ringhiera.

Al fini dell'ottenimento della regolarizzazione urbanistica sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto approvato. In particolare, dovrà essere ricostituita la soffitta, procedendo alla demolizione del bagno realizzato in difformità e alla rimozione degli impianti di riscaldamento e dei fan-coil installati nella corte esterna. Inoltre, sarà necessario demolire la legnaia realizzata abusivamente.

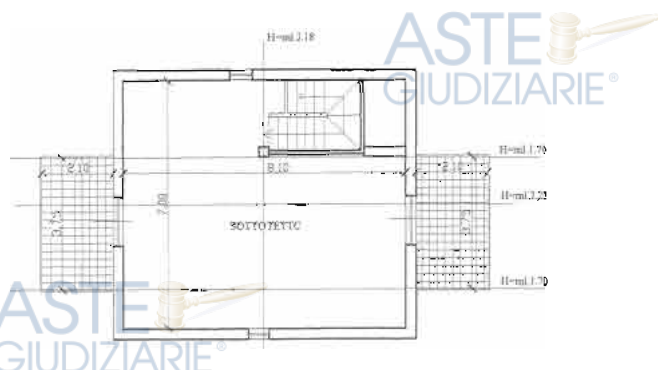
. Allegato 9 - Titoli abilitativi



PROGETTO APPROVATO PIANO TERRA



RILIEVO METRICO PIANO TERRA



PROGETTO APPROVATO PIANO SOTTOTETTO



RILIEVO METRICO PIANO SOTTOTETTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

A seguito dell'accesso agli atti (protocollo n° 277 del 08/01/2025) presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto segue in relazione al fabbricato oggetto di pignoramento:

- L'immobile risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 81 del 28 luglio 2000;
- Successivamente, è stata presentata una Variante alla Concessione Edilizia, che è stata approvata e rilasciata in data 20 aprile 2001 con n. 43;
- In data 17 luglio 2002 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 5707;
- Infine, in data 30 gennaio 2003 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità, protocollo n. 62 – pratica n. 2000/76/VAR2.

Esaminati i titoli abilitativi e lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato i seguenti abusi edilizi:

L'immobile, originariamente destinato a garage, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso e di modifiche planimetriche e distributive, finalizzate alla realizzazione di un ampio vano adibito a sala hobby, con angolo cottura, angolo bar, soggiorno, bagno e piccolo studio.

Tali interventi hanno comportato un leggero ampliamento dei muri perimetrali, con conseguenti variazioni strutturali e dimensionali, come di seguito specificato:

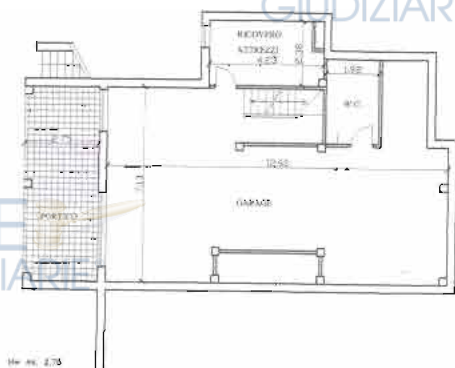
.sul lato sud-ovest è stata realizzata un'intercapedine perimetrale;

.sul lato nord-ovest è stato eseguito un modesto ampliamento planimetrico, volto a consentire la creazione di una zona cucina più ampia e di un soggiorno di maggiori dimensioni.

Ai fini dell'ottenimento della regolarizzazione urbanistica sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al progetto approvato. In particolare, dovrà essere effettuata la demolizione dell'angolo cottura e dei tramezzi difformi presenti nella porzione di immobile oggetto di ampliamento non autorizzato.

Le parti ampliate abusivamente — sia quelle ricadenti nel soggiorno, sia l'intercapedine — dovranno essere chiuse (tombate) mediante la realizzazione di idonei muri di tamponamento, in modo da annullare le superfici create in difformità.

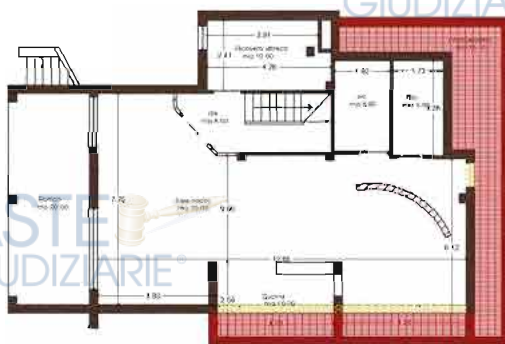
Per quanto riguarda l'intercapedine, sarà inoltre necessario rimuovere la porta di accesso e procedere alla costruzione di un tamponamento murario che consenta di tombare integralmente la parte abusiva, ripristinando la condizione prevista negli elaborati assentiti.



PROGETTO APPROVATO PIANO SEMINTERRATO



RILIEVO METRICO PIANO SEMINTERRATO



 Ampliamento della sagoma da tombare

 Tramezzi difformi da demolire

 Muri da realizzare per tombare le parti abusive

COMPUTO METRICO PER RIPRISTINO REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE 1 E 2

	Tipologia lavori	Unità di misura	quantità	Prezzo unitario	Prezzo Totale €
	Demolizione Bagno				
1	Demolizione Pavimento	mq	5,40	€ 25,00	135,00
2	Demolizione Tramezzi	mq	5,0	€ 40,00	120,00
3	Demolizione Massetto	mq	5,40	€ 20,00	108,00
4	Rimozione sanitari e arredi				80,00
5	Rimozione Porta in legno	Cad1			50,00
6	Trasporto + smaltimento in discarica	A Corpo			200,00
7	Costi Discarica	t	0,50	€ 100,00	50,00
	Totale Parziale				743,00
	Rimozione Impianto di Riscaldamento				
1	Smontaggio n. 3 termosifoni	Cad1	3	€ 50,00	150,00
2	Rimozione tubazioni con taglio ed eventuale chiusura tracce	A Corpo			180,00
3	Smaltimento ferro, ottone ed alluminio + trasporto in discarica				110,00
4	Costo operaio Idraulico				280,00
	Totale Parziale				720,00
	Demolizione Legnaia				
1	Demolizione muratura non portante	mq	15,00	€ 30,00	450,00
2	Rimozione e carico macerie	mq	15,00	€ 15,00	225,00
3	Demolizione struttura metallica	mq	18,00	€ 15,00	270,00
4	Demolizione Copertura leggera	mq	33,00	€ 18,00	594,00
5	Rimozione Guaina	mq	33,00	€ 3,60	118,00
6	Trasporto e smaltimento inerti in pubblica discarica	mc	5,00	€ 50,00	250,00
7	Costo discarica inerti (tufo, ferro)	t	2,5	€ 18,00	45,00

8	Costo scarica guaina	t	1	€ 100,00	100,00
	Totale Parziale				2.052,00
	Demolizione Angolo Cottura				
1	Rimozione rivestimenti (piastrelle ed intonaco)	mq	21,60	€ 6,00	129,60
2	Smontaggio arredo fisso (piano, lavello, mobili murati)	A Corpo	/	/	120,00
3	Disconnessione impianti (elettrico e idrico, opere provvisorie)	A Corpo			150,00
4	Carico, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata (materiale misto)	A Corpo			144,00
	Totale Parziale				543,60
	Volume Tombato				
1	Realizzazione Muro di Tamponatura finito spessore 25,00 cm	mq	25,00	106,00	2.650,00
	Totale Complessivo				6.658,60
	TOTALE			+ IVA al 22%	8.173,49

. Allegato 9 – Titoli abilitativi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.170,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Sig. **** Omissis **** è debitore nei confronti del Condominio della somma pari a € 1.549,77, salvo conguaglio 2023-24, ancora non approvato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.170,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Sig. **** Omissis **** è debitore nei confronti del Condominio della somma pari a € 1.549,77, salvo conguaglio 2023-24, ancora non approvato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2025 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2025 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Riano, contemplati tutti i fattori, la sottoscritta ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca dati del BORSINO IMMOBILIARE.
- 3.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo-Cantina e Corte

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare è sito nel Comune di Riano (RM), località Sette Monti, Via di Valle Braccia n. 12, distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32. Il fabbricato è inserito in un complesso residenziale denominato "Borgo Agricolo", costituito da più unità unifamiliari analoghe, site all'interno di un'area privata completamente recintata e servita da cancello elettrico comune che consente l'accesso carrabile e pedonale all'intero complesso. Descrizione generale dell'immobile Trattasi di una villa unifamiliare con struttura portante in cemento armato, sviluppata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, circondato da corte esterna esclusiva. L'intera area di pertinenza risulta recintata con muretto in blocchi di tufo a faccia vista, sormontato da ringhiera metallica ben schermata da siepe ornamentali. L'accesso pedonale avviene mediante vialetto pavimentato che conduce all'ingresso principale posto al piano terra, mentre l'accesso carrabile è garantito da cancello automatico in ferro e relativa rampa pavimentata di collegamento al piano

seminterrato. Caratteristiche esterne e costruttive Esternamente, il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con pareti intonacate e tinteggiate in colore rosa, fatta eccezione per alcune parti non completamente rifinite. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di persiane in metallo e, in alcune aperture, di grate di sicurezza in ferro. Distribuzione interna dei piani Piano Terra: La zona giorno e la zona notte sono ben distribuite. Sono presenti un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con vano guardaroba, una cameretta e un bagno completo di vasca, doccia idromassaggio e doppio lavabo. Da più aperture si accede ai portici esterni e alla corte circostante, entrambi ben rifiniti e in buono stato di conservazione. Piano Sottotetto: Collegato internamente al soggiorno mediante scala in legno, è caratterizzato da copertura a più falde, con altezza variabile da m 2,29 a m 0,84. L'ambiente è destinato a camera da letto con servizio igienico. La luminosità è assicurata dalla presenza di due abbaini con terrazze a livello e una finestra. Le finiture risultano di buon livello e in ottimo stato conservativo. Piano Seminterrato: Raggiungibile anch'esso tramite la scala interna, vi è un locale accatastato come cantina ma che nel progetto Architettonico è indicato come Ricovero attrezzi. Corte: La corte pertinenziale della villetta unifamiliare si presenta delimitata per l'intero perimetro da siepi di alloro regolarmente mantenute, le quali costituiscono una barriera vegetale continua e garantiscono adeguata schermatura visiva. La porzione a verde è caratterizzata da un'area a prato, in parte con andamento naturale e presenza di vegetazione erbacea spontanea, all'interno della quale sono collocate diverse piante di ulivo di medio fusto, distribuite in modo irregolare. Sul fronte del piano seminterrato è presente un'ampia superficie pavimentata, realizzata con finitura uniforme, idonea alla sosta e alla fruibilità pedonale. All'interno di quest'area sono collocate panchine ed una tettoia di circa 25,00 mq destinata a legnaia e deposito. L'insieme delle superfici, sia a verde sia pavimentate, configura un contesto complessivamente curato e coerente con la destinazione residenziale dell'immobile. Stato di conservazione e manutenzione L'intero immobile, sia nelle parti interne che esterne, si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di livello medio-alto e distribuzione funzionale degli spazi. Non sono emerse evidenti situazioni di degrado strutturale o carenze manutentive significative.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 833, Sub. 32, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 237.916,48

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato

il bene 2 distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32, originariamente con destinazione d'uso a garage, attualmente si presenta come un ampio open space con servizio igienico e camera, così articolato: . zona pranzo, dotata di camino in muratura e angolo bar; . angolo soggiorno, con area destinata ai divani e alla TV, schermata da una parete curvilinea (altezza circa 2,20 m) che funge da elemento di separazione tra la zona relax e l'area che ospita un wc e una camera; . cucina in muratura, a vista, con piano di lavoro rivestito e sportelli in legno, integrata nella medesima area taverna; . un wc, una camera e un disimpegno chiuso da una raffinata porta scorrevole, all'interno del quale è collocata la scala di collegamento al piano superiore; . una porta che conduce all'intercapedine; . due ampie porte-finestre che si aprono su un portico e sulla corte esterna. Le finiture risultano di buon pregio e in ottimo stato manutentivo, coerenti con la destinazione residenziale dell'ambiente. Il complesso delle opere ha comportato una trasformazione funzionale del locale, da autorimessa a spazio abitativo accessorio, modificandone le caratteristiche strutturali e la distribuzione interna del piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 833, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 102.674,00

Villa unifamiliare in via di Valle Braccia – Riano (RM)			
Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	1200,00	1750,00	1475,00
Borsino immobiliare di Roma	698,00	1.160,00	1433,00
Mercato immobiliare di Galliciano nel Lazio			1400,00
Valore Medio			1436,00

(valori riferiti al primo semestre 2025)

Quotazione immobiliare Comune di Riano

Bene 1-2 : €/mq 1.436,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte	165,68 mq	1.436,00 €/mq	€ 237.916,48	100,00%	€ 237.916,48
Bene N° 2 - Garage Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato	71,50 mq	1.436,00 €/mq	€ 102.674,00	100,00%	€ 102.674,00
Valore di stima:					€ 340.590,48

Valore di stima: € 340.590,48

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese ripristino regolarità urbanistica	8.170,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 299.178,00

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 15/12/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Onofrio Barbara

ASTE
GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 allegato - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 allegato - Richiesta accesso agli atti
- ✓ N° 3 allegato - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 allegato - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 allegato - Atto di proprietà
- ✓ N° 6 allegato - Certificati anagrafici
- ✓ N° 7 allegato - Planimetria catastale
- ✓ N° 8 allegato - Rilievo fotografico
- ✓ N° 9 allegato - Titoli abilitativi
- ✓ N° 10 allegato - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 allegato - Certificato destinazione urbanistica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo-Cantina e Corte

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare è sito nel Comune di Riano (RM), località Sette Monti, Via di Valle Braccia n. 12, distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32. Il fabbricato è inserito in un complesso residenziale denominato "Borgo Agricolo", costituito da più unità unifamiliari analoghe, site all'interno di un'area privata completamente recintata e servita da cancello elettrico comune che consente l'accesso carrabile e pedonale all'intero complesso. Descrizione generale dell'immobile Trattasi di una villa unifamiliare con struttura portante in cemento armato, sviluppata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, circondato da corte esterna esclusiva. L'intera area di pertinenza risulta recintata con muretto in blocchi di tufo a faccia vista, sormontato da ringhiera metallica ben schermata da siepe ornamentali. L'accesso pedonale avviene mediante vialetto pavimentato che conduce all'ingresso principale posto al piano terra, mentre l'accesso carrabile è garantito da cancello automatico in ferro e relativa rampa pavimentata di collegamento al piano seminterrato. Caratteristiche esterne e costruttive Esternamente, il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con pareti intonacate e tinteggiate in colore rosa, fatta eccezione per alcune parti non completamente rifinite. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di persiane in metallo e, in alcune aperture, di grate di sicurezza in ferro. Distribuzione interna dei piani Piano Terra: La zona giorno e la zona notte sono ben distribuite. Sono presenti un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con vano guardaroba, una cameretta e un bagno completo di vasca, doccia idromassaggio e doppio lavabo. Da più aperture si accede ai portici esterni e alla corte circostante, entrambi ben rifiniti e in buono stato di conservazione. Piano Sottotetto: Collegato internamente al soggiorno mediante scala in legno, è caratterizzato da copertura a più falde, con altezza variabile da m 2,29 a m 0,84. L'ambiente è destinato a camera da letto con servizio igienico. La luminosità è assicurata dalla presenza di due abbaini con terrazze a livello e una finestra. Le finiture risultano di buon livello e in ottimo stato conservativo. Piano Seminterrato: Raggiungibile anch'esso tramite la scala interna, vi è un locale accatastato come cantina ma che nel progetto Architettonico è indicato come Ricovero attrezzi. Corte: La corte pertinenziale della villetta unifamiliare si presenta delimitata per l'intero perimetro da siepi di alloro regolarmente mantenute, le quali costituiscono una barriera vegetale continua e garantiscono adeguata schermatura visiva. La porzione a verde è caratterizzata da un'area a prato, in parte con andamento naturale e presenza di vegetazione erbacea spontanea, all'interno della quale sono collocate diverse piante di ulivo di medio fusto, distribuite in modo irregolare. Sul fronte del piano seminterrato è presente un'ampia superficie pavimentata, realizzata con finitura uniforme, idonea alla sosta e alla fruibilità pedonale. All'interno di quest'area sono collocate panchine ed una tettoia di circa 25,00 mq destinata a legnaia e deposito. L'insieme delle superfici, sia a verde sia pavimentate, configura un contesto complessivamente curato e coerente con la destinazione residenziale dell'immobile. Stato di conservazione e manutenzione L'intero immobile, sia nelle parti interne che esterne, si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di livello medio-alto e distribuzione funzionale degli spazi. Non sono emerse evidenti situazioni di degrado strutturale o carenze manutentive significative.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 17, Part. 833, Sub. 32, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E3" zona agricola Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Naturale. Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato

il bene 2 distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32, originariamente con destinazione d'uso a garage, attualmente si presenta come un ampio open space con servizio igienico e camera, così articolato: . zona pranzo, dotata di camino in muratura e angolo bar; . angolo soggiorno, con area destinata ai divani e alla TV, schermata da una parete curvilinea (altezza circa 2,20 m) che funge da elemento di separazione tra la zona relax e l'area che ospita un wc e una camera; . cucina in muratura, a vista, con piano di lavoro rivestito e sportelli in legno, integrata nella medesima area taverna; . un wc, una camera e un disimpegno chiuso da una raffinata porta scorrevole, all'interno del quale è collocata la scala di collegamento al piano superiore; . una porta che conduce all'intercapedine; . due ampie porte-finestre che si aprono su un portico e sulla corte esterna. Le finiture risultano di buon pregio e in ottimo stato manutentivo, coerenti con la destinazione residenziale dell'ambiente. Il complesso delle opere ha comportato una trasformazione funzionale del locale, da autorimessa a spazio abitativo accessorio, modificandone le caratteristiche strutturali e la distribuzione interna del piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 833, Sub. 33, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona "E3" zona agricola. Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Naturale. Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli.

Prezzo base d'asta: € 299.178,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 299.178,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano Terra-Primo- Cantina e Corte		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 833, Sub. 32, Categoria A7	Superficie	165,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile e l'area scoperta si presentano in ottimo stato di conservazione. Esternamente, le pareti sono intonacate e tinteggiate; tuttavia, alcune porzioni delle facciate risultano ancora prive di colore in quanto non rifinite, mentre altre mostrano interventi non completati in modo adeguato. Le persiane sono in metallo e, in corrispondenza di alcune finestre, sono presenti grate in ferro. Il pavimento del piano terra e del sottotetto è in gres; anche i bagni e la scala interna presentano finiture di buona qualità. Nel sottotetto si riscontrano piccole aree con lievi tracce di umidità. La corte esterna è costituita da un'area a prato con alcuni alberi e una recinzione realizzata con siepi folte e ben mantenute.		
Descrizione:	Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare è sito nel Comune di Riano (RM), località Sette Monti, Via di Valle Braccia n. 12, distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32. Il fabbricato è inserito in un complesso residenziale denominato "Borgo Agricolo", costituito da più unità unifamiliari analoghe, site all'interno di un'area privata completamente recintata e servita da cancello elettrico comune che consente l'accesso carrabile e pedonale all'intero complesso. Descrizione generale dell'immobile Trattasi di una villa unifamiliare con struttura portante in cemento armato, sviluppata su due piani fuori terra ed un piano seminterrato, circondato da corte esterna esclusiva. L'intera area di pertinenza risulta recintata con muretto in blocchi di tufo a faccia vista, sormontato da ringhiera metallica ben schermata da siepe ornamentali. L'accesso pedonale avviene mediante vialetto pavimentato che conduce all'ingresso principale posto al piano terra, mentre l'accesso carrabile è garantito da cancello automatico in ferro e relativa rampa pavimentata di collegamento al piano seminterrato. Caratteristiche esterne e costruttive Esternamente, il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive, con pareti intonacate e tinteggiate in colore rosa, fatta eccezione per alcune parti non completamente rifinite. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di persiane in metallo e, in alcune aperture, di grate di sicurezza in ferro. Distribuzione interna dei piani Piano Terra: La zona giorno e la zona notte sono ben distribuite. Sono presenti un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con vano guardaroba, una cameretta e un bagno completo di vasca, doccia idromassaggio e doppio lavabo. Da più aperture si accede ai portici esterni e alla corte circostante, entrambi ben rifiniti e in buono stato di conservazione. Piano Sottotetto: Collegato internamente al soggiorno mediante scala in legno, è caratterizzato da copertura a più falde, con altezza variabile da m 2,29 a m 0,84. L'ambiente è destinato a camera da letto con servizio igienico. La luminosità è assicurata dalla presenza di due abbaini con terrazze a livello e una finestra. Le finiture risultano di buon livello e in ottimo stato conservativo. Piano Seminterrato: Raggiungibile anch'esso tramite la scala interna, vi è un locale accatastato come cantina ma che nel progetto Architettonico è indicato come Ricovero attrezzi. Corte: La corte pertinenziale della villetta unifamiliare si presenta delimitata per l'intero perimetro da siepi di alloro regolarmente mantenute, le quali costituiscono una barriera vegetale continua e garantiscono adeguata schermatura visiva. La porzione a verde è caratterizzata da un'area a prato, in parte con andamento naturale e presenza di vegetazione erbacea spontanea, all'interno della quale sono collocate diverse piante di ulivo di medio fusto, distribuite in modo irregolare. Sul fronte del piano seminterrato è presente un'ampia superficie pavimentata, realizzata con finitura uniforme, idonea alla sosta e alla fruibilità pedonale. All'interno di quest'area sono collocate panchine ed una tettoia di circa 25,00 mq destinata a legnaia e deposito. L'insieme delle superfici, sia a verde sia pavimentate, configura un contesto complessivamente curato e coerente con la destinazione residenziale dell'immobile. Stato di conservazione e manutenzione L'intero immobile, sia nelle parti interne che esterne, si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di livello medio-alto e distribuzione funzionale degli spazi. Non sono emerse evidenti situazioni di degrado strutturale o carenze manutentive significative.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	All'indirizzo Via Valle Braccia n° 12 - interno 12 del Comune di Riano (RM) risulta iscritta la seguente famiglia: Sig. dichiara che l'immobile è occupato, solo nei fine settimana.
------------------------------	---

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Valle Braccia n° 12 - località Sette Monti, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 833, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	71,50 mq
Stato conservativo:	Esternamente, le pareti risultano intonacate e tinteggiate; tuttavia, alcune porzioni delle facciate presentano ancora aree prive di finitura cromatica, in quanto non completate. Le persiane sono realizzate in metallo, mentre le porte-finestre sono in legno. Il pavimento del piano seminterrato è in cotto; i bagni e la scala interna presentano finiture di buona qualità e risultano in buono stato di conservazione. La cucina, realizzata in muratura con materiali di pregio, si distingue per la cura dei dettagli. La distribuzione degli spazi interni dell'ampio open space risulta equilibrata, con la creazione di ambienti distinti e funzionali, caratterizzati da arredi di buona qualità e gusto ricercato. Dal piano seminterrato si accede a un portico profondo, chiuso su tre lati, che conduce a un ampio piazzale pavimentato.		
Descrizione:	il bene 2 distinto al catasto al foglio 17, part.lla 833 sub 32, originariamente con destinazione d'uso a garage, attualmente si presenta come un ampio open space con servizio igienico e camera, così articolato: . zona pranzo, dotata di camino in muratura e angolo bar; . angolo soggiorno, con area destinata ai divani e alla TV, schermata da una parete curvilinea (altezza circa 2,20 m) che funge da elemento di separazione tra la zona relax e l'area che ospita un wc e una camera; . cucina in muratura, a vista, con piano di lavoro rivestito e sportelli in legno, integrata nella medesima area taverna; . un wc, una camera e un disimpegno chiuso da una raffinata porta scorrevole, all'interno del quale è collocata la scala di collegamento al piano superiore; . una porta che conduce all'intercapedine; . due ampie porte-finestre che si aprono su un portico e sulla corte esterna. Le finiture risultano di buon pregio e in ottimo stato manutentivo, coerenti con la destinazione residenziale dell'ambiente. Il complesso delle opere ha comportato una trasformazione funzionale del locale, da autorimessa a spazio abitativo accessorio, modificandone le caratteristiche strutturali e la distribuzione interna del piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'indirizzo Via Valle Braccia n° 12 - interno 12 del Comune di Riano (RM) risulta iscritta la seguente famiglia: Sig. dichiara che l'immobile è occupato, solo nei fine settimana.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO TERRA-PRIMO- CANTINA E CORTE

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 08/08/2013
Reg. gen. 35080 - Reg. part. 25021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 12/07/2024
Reg. gen. 39131 - Reg. part. 28848
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA VALLE BRACCIA N° 12 - LOCALITÀ SETTE MONTI, PIANO SEMINTERRATO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 08/08/2013
Reg. gen. 35080 - Reg. part. 25021
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 12/07/2024
Reg. gen. 39131 - Reg. part. 28848
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****