

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 326/2024

PARTE CREDITRICE: INTRUM ITALY S.P.A.

C.F. 10311000961, con sede legale in Bastioni di Porta Nuova 19, 20121 - Milano;

PARTE ESECUTATA:

PARTE CREDITRICE: INTRUM ITALY S.P.A.

c/o Avv. Brigida Carulli – avv.brigidacarulli@pec.it

Via Venezia n. 4 – 65121 Pescara

PARTE DEBITRICE:]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Irene Sgalippa – irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it

<u>Relazione tecnica estimativa</u>	1
<u>R.G.E.I. 326/2024</u>	1
<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	4
<u>Titolarità</u>	5
<u>Lotto unico</u>	5
<u>Confini</u>	5
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	5
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo</u>	6
<u>Consistenza</u>	6
<u>Dati Catastali</u>	8
<u>Censo, livello, usi civici</u>	10
<u>Stato di occupazione</u>	10
<u>Provenienze ultraventennali dei beni</u>	11
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u>	11
<u>Normativa edilizia</u>	12
<u>Regolarità edilizia</u>	13
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	14
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u>	15
<u>Stima</u>	15
<u>Lotto unico</u>	15
<u>Particolarità da segnalare</u>	16
<u>Elenco allegati</u>	17

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Riano (RM), Via Del Campo Sportivo snc, appena fuori dal centro abitato del paese.

Il lotto risulta far parte di un immobile costruito nei primi anni del 2000 e nello specifico:

- un appartamento posto al piano primo e secondo, avente soggiorno/pranzo, un bagno ed un balcone al piano primo e 2 camere un bagno e due balconi al piano secondo, il tutto in buono stato di conservazione identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM) - Foglio 15 - Particella 773 - Sub 9, categoria A2, classe 2, consistenza 4 vani.
- un posto auto situato al piano interrato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM) al Foglio 15 - Particella 773 - Sub 35, consistenza 13 mq.



Immagine satellitare



Immagine fabbricato da Via del Campo Sportivo



Estratto di mappa catastale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Niccolò Tiecco da Perugia (PG).

[ALLEGATO - **Certificazione notarile**]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

-

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

-

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Sull'atto di proprietà l'esecutata, al momento dell'acquisto del bene oggetto della presente, dichiarava di essere coniugata in separazione dei beni. Dai certificati anagrafici non si evince lo stato civile della stessa.

[ALLEGATO – **Certificati anagrafici**]

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE:

Appartamento e posto auto ubicati in un fabbricato residenziale nel Comune di Riano (RM), Via del Campo Sportivo snc, subito fuori dal centro storico del paese. L'appartamento è situato al piano primo e secondo, interno 7 ed identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM) al Foglio 15 – Particella 773 - Sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 79 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita 371,85€. Il posto auto è situato al piano interrato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM) al Foglio 15 – Particella 773 – Sub 35, categoria C/6, classe 4, Consistenza 13 mq, rendita 14,77€.

CONFINI

L'appartamento confina con ballatoio comune parallelo a via del Campo sportivo e appartamento interno 8 al primo piano, appartamenti interni 13 e 16 al piano 2;

Il posto auto confina con spazio di manovra, posti auto sub 34 e 36.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione fa parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni del 2000 e situato fuori dal centro storico di Riano (Rm), con accesso da Via del Campo Sportivo, snc. Il fabbricato risulta essere in cemento armato con copertura a tetto e facciate intonacate. L'edificio è costituito da tre piani fuori

terra sulla Particella 773, con ingressi indipendenti al piano terra e mediante scala condominiale esterna e ballatoio comune per i piani primo e secondo. L'abitazione, con accesso dal piano primo, presenta all'entrata una zona composta da soggiorno/sala pranzo con piccolo angolo cottura, un bagno ricavato nel sottoscala ed un balcone ad L; attraverso la scala interna si raggiunge il piano secondo composto da due camere da letto entrambe con balcone esclusivo ed un bagno. L'altezza al piano primo è pari a 2,70 m, mentre al piano secondo si distinguono un'altezza massima al colmo pari a 3,00 m ed un'altezza minima pari a 2,50 m. Al piano secondo, nell'intersezione tra le pareti confinanti con l'esterno ed il soffitto, è evidente la presenza di umidità causata molto probabilmente dal fenomeno dei ponti termici (Infatti, i ponti termici nel cemento armato causano umidità e condensa perché le strutture di cemento armato hanno una maggiore conducibilità termica rispetto ad altri materiali, creando differenze di temperatura significative tra l'interno e l'esterno). Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. E' inoltre presente l'impianto citofonico. La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

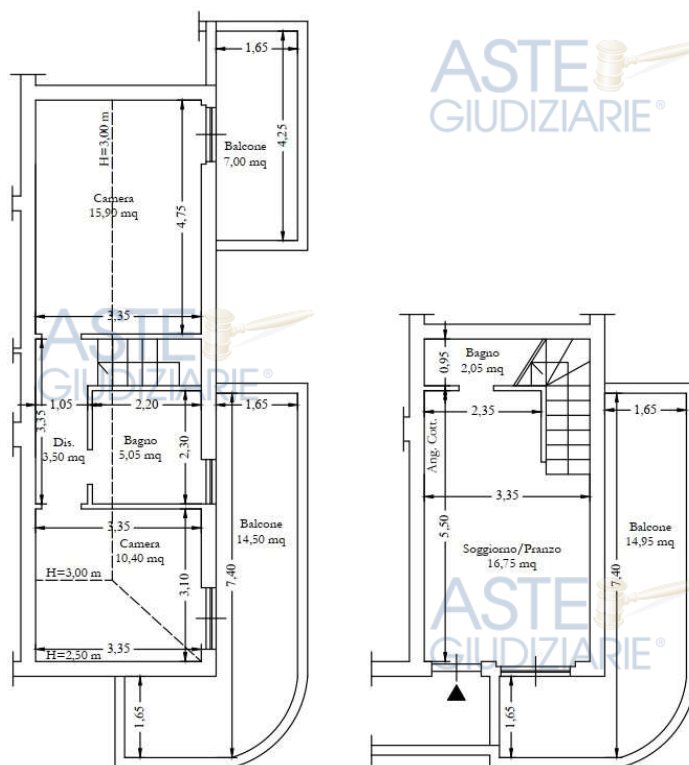
[ALLEGATO - **Fotografico**]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in discreto stato conservativo, all'interno di una palazzina in buono stato conservativo.

CONSISTENZA

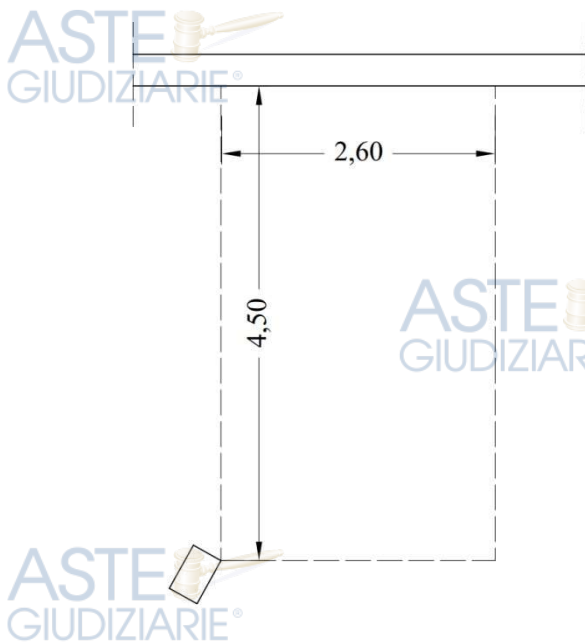
Planimetria allo stato attuale sub 9



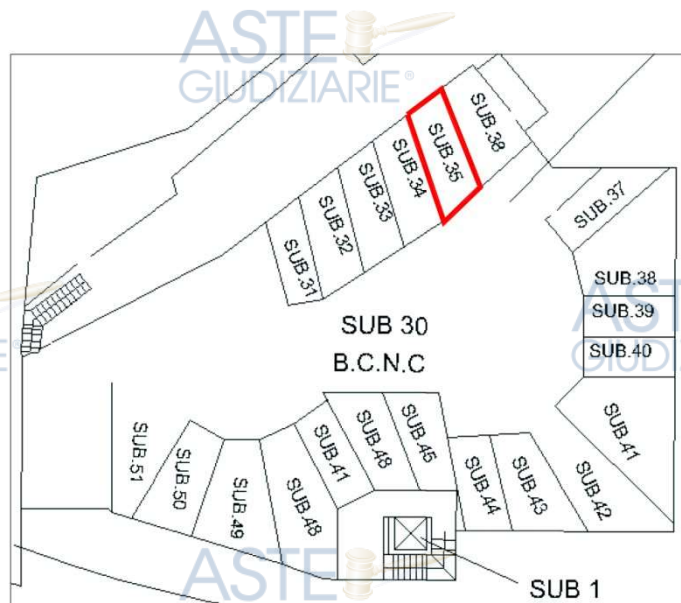
Pianta Piano primo

Pianta Piano secondo

Planimetria allo stato attuale sub 35



Pianta Piano seminterrato



Planimetria generale Piano seminterrato

In data 19 dicembre 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dell'appartamento.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) – R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	53,65 mq	67,47 mq	1	67,47 mq	2,70 m	1-2
Balconi "comunicanti" primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1-2
Balconi "comunicanti" oltre 25 mq	11,45 mq	11,45 mq	0,1	1,15 mq	-	1-2
Posto Auto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq		S1
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				79,12 mq		

Superficie lorda vendibile 79,12 mq

[ALLEGATO - Planimetrie stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Riano (H267) Provincia di ROMA

Appartamento

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	15	773	9		A2	2	4 vani	Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2	371,85 €	1-2

Indirizzo catastale: VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A, Interno 7, Piano 1-2

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, nello specifico è presente un bagno nel sottoscala del piano primo non presente in atti.

Posto auto

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	15	773	35		C/6	4	13 mq	Totale: 13 m2	14,77 €	S1

Indirizzo catastale: VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A, Piano S1

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale in atti.

STORIA CATASTALE

Appartamento

INTESTATO

1	Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	773	9			A/2	2	4 vani	Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A Interno 7 Piano 1-2										

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	773	9			A/2	2	4 vani	Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2	Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/05/2012 Pratica n. RM0573547 in atti dal 22/05/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57325.1/2012)
Indirizzo		VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A Interno 7 Piano 1-2										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	773	9			A/2	2	4 vani	Totale: 79 m2 Totale escluse aree scoperte: 70 m2	Euro 196,25	COSTITUZIONE del 16/06/2011 Pratica n. RM0737187 in atti dal 16/06/2011 COSTITUZIONE (n. 8709.1/2011)
Indirizzo		VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A Interno 7 Piano 1-2										

Situazione degli intestati dal 27/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/06/2012 Pubblico ufficiale TOMMASO BELLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 27138 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22536.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/07/2012	

Situazione degli intestati dal 16/06/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 fino al 27/06/2012
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/06/2011 Pratica n. RM0737187 in atti dal 16/06/2011 COSTITUZIONE (n. 8709.1/2011)	

1	Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	773	35			C/6	4	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 14,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A Piano S1										

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	773	35			C/6	4	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 14,77	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2012 Pratica n. RM0755266 in atti dal 04/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77921.1/2012)
Indirizzo		VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A Piano S1										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	773	35			C/6	4	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 14,77	VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. RM0856126 in atti dal 19/07/2011 FRAZIONAMENTO (n. 79340.1/2011)
Indirizzo		VIA DEL CAMPO SPORTIVO n. SNC Edificio A Piano S1										

Situazione degli intestati dal 27/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/06/2012 Pubblico ufficiale TOMMASO BELLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 27138 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22536.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/07/2012	

Situazione degli intestati dal 19/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 fino al 27/06/2012
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. RM0856126 in atti dal 19/07/2011 FRAZIONAMENTO (n. 79340.1/2011)	

[ALLEGATO - Planimetrie catastali e visure storiche]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 29/04/2025 è stata inoltrata a mezzo pec istanza Agli Uffici preposti del Comune di Riano di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 6142 del 29/04/2025. Con nota prot. 7436 del 22/05/2025 l'ufficio preposto del Comune di Riano ha attestato che "il terreno di cui all'allegata Planimetria, distinto al catasto di questo Comune: foglio 15 mappale 773 sub 9 e sub 35, non è interessato da USI CIVICI"

[ALLEGATO - Attestazione Usi Civici]

STATO DI OCCUPAZIONE

Sia l'immobile che il posto auto risultano occupati dal Sig.

in base al contratto di locazione n. 3488 serie 3T stipulato il 24/05/2021 e registrato il 24/05/2021, in scadenza in data 30/06/ 2025.

[ALLEGATO -Contratto di locazione]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2005 Al 27/06/2012		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CORATO RICCARDO	15/03/2005	79712 79713	20587 20588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEIREGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	24/03/2005	17698 17699	10534 10535
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO REGISTRO DI ROMA	22/03/2005	6494 6495	Serie 1T		
Dal 27/06/2012 Ad oggi		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TOMMASO BELLI	27/06/2012	27138	13291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEIREGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	11/07/2012	31975	22536
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DELLE ENTRATE DI ROMA 3	09/07/2012	20473	Serie 1T		

[ALLEGATO -Atto di Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 28/04/2025, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 21/03/2012 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 13522
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 26071/12602 del 28/10/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15079 del 2006
2. TRASCRIZIONE del 11/07/2012 - Registro Particolare 22536 Registro Generale 31975
Pubblico ufficiale TOMMASO BELLI Repertorio 27138/13291 del 27/06/2012

3. TRASCRIZIONE del 30/08/2024 - Registro Particolare 35383 Registro Generale 47826
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4162 del 16/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA EDILIZIA

L'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto della presente fanno parte, rientra in zona B, *COMPLETAMENTO RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI*, del PRG vigente del Comune di RIANO, approvato con D.G.R. n. 340 del 20/06/2006, normata dall'art. 31 delle NTA.



Stralcio Variante PRG vigente del Comune di Riano

Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- **Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio**

Sistemi del paesaggio Naturale: *"Coste marine, lacuali e corsi d'acqua"*;

Sistemi del paesaggio Insediativo: *"Paesaggio dei Insediamenti Urbani"*

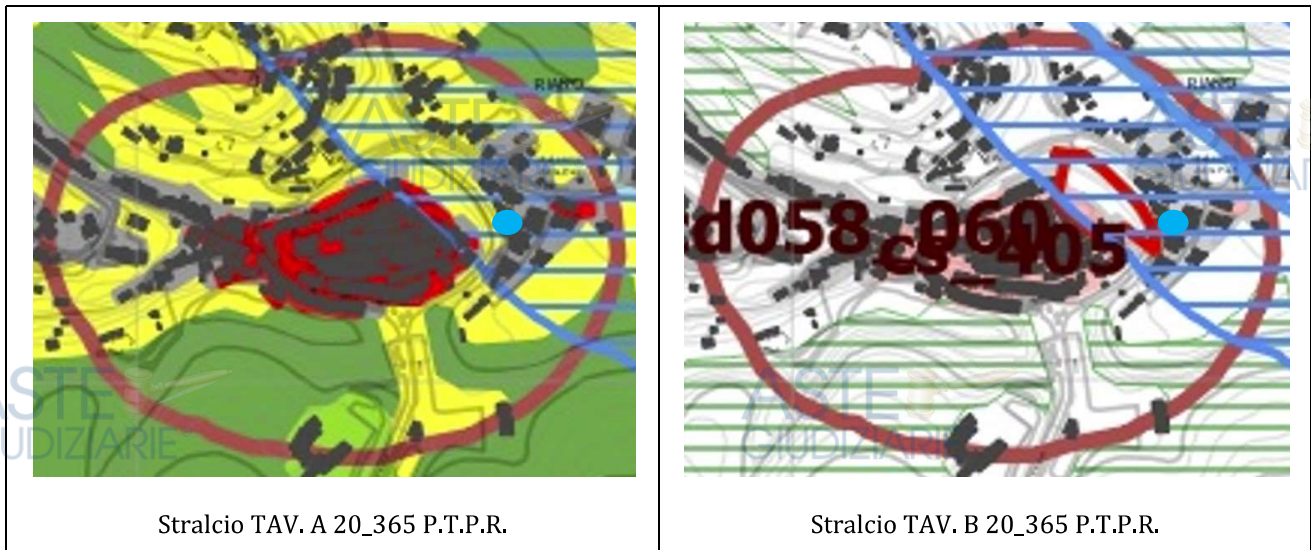
- **Tav. B - Beni paesaggistici**

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co.1 lett. b) e art. 142 co. 1 D. Lgs. 42/2004:

"c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) Dlvo 42/04:

Aree urbanizzate del PTPR



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano (Rm), a seguito di richiesta inoltrata in data 15/03/2024 ed acquisita al protocollo n. 30593, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

1. Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari in oggetto è stato edificato in virtù di permesso di costruire n.6/013, pratica 2004/83/bis, e successiva variante al permesso di costruire n.6/013, pratica 2004/83/bis 2, rilasciato dal Comune di Riano in data 17 marzo 2009, con relativa comunicazione di fine lavori del 04 novembre 2010.
2. per lo spostamento di una parte di superficie a parcheggio è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività protocollata il 26 maggio 2011 al n.7645;
3. per la realizzazione di opere esterne è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività protocollata il 27 febbraio 2012 al n.2177;
4. agli atti è presente la richiesta di agibilità prot. 5602 del 21/05/2013, a cui il Comune di Riano ha chiesto documentazione integrativa (dichiarazione impianti e Relazione Legge 10/91) mediante nota prot. 9164 del 30/07/2013. In data 13/11/2014 è stata trasmessa l'integrazione della dichiarazione degli impianti. Agli atti non sono presenti ulteriori comunicazioni o richieste da parte del Comune di Riano.

Sull'atto di compravendita inoltre è riportata una domanda del certificato di agibilità protocollata al numero 7526 del 07/03/2011 che corrisponde al protocollo di uscita della richiesta di agibilità prot. 5602 del 21/05/2013;

- che in data 7 marzo 2011 è stata presentata la domanda per il certificato di agibilità protocollata al n.7526;
- che per lo spostamento di una parte di superficie a parcheggio è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività protocollata il 26 maggio 2011 al n.7645;
- che per la realizzazione di opere esterne è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività protocollata il 27 febbraio 2012 al n.2177;
- che non sono state eseguite altre opere che necessitino di autorizzazioni edilizie o denunce di inizio attività, anche in sanatoria, ovvero modifiche che comportino provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge n.47/85.
In ordine alla richiesta del certificato di agibilità, che a tutt'oggi lo stesso non risulta ancora rilasciato, la parte venditrice dichiara che sussistono tutti i requisiti per il suo rilascio e si obbliga a presentare ogni eventuale documentazione e assume ogni onere per l'ottenimento di detto certificato.

Stralcio atto di provenienza

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'ultimo titolo edilizio e con la planimetria catastale, non emergono difformità relativamente al posto auto, mentre per quanto concerne l'appartamento è stato realizzato un bagno nel sottoscala del piano primo non presente nei titoli edilizi né sulla planimetria catastale e una piccola diversa rappresentazione grafica del balcone più a nord del piano primo rispetto al titolo edilizio (rappresentato un angolo stondato nella variante urbanistica mentre nell'acatastamento e nella realtà risulta ad angolo retto)

[ALLEGATO - **Titoli edilizi e documentazione in atti**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 28/04/2025 è stata inoltrata all'amministratore del condominio a mezzo mail la richiesta dell'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sull'immobile oggetto della presente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

L'amministratore, come richiesto, a fatto pervenire al sottoscritto, a mezzo mail, le ripartizioni delle spese condominiali a carico dell'esecutato per l'anno in corso e per l'anno precedente che risultano pari a:

- Esercizio ordinario "2024" Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024: - € 342,66;
- Esercizio ordinario "2025" Periodo: 01/01/2025 - 31/12/2025: - € 434,76.

Per completezza di informazioni si rende noto che il bilancio preventivo del

di cui il bene oggetto della presente fa parte, risulta

essere:

- Esercizio ordinario "2024" Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024: - € 5.346,21;
- Esercizio ordinario "2025" Periodo: 01/01/2025 - 31/12/2025: - € 7.471,29.

[ALLEGATO -Oneri condominiali]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE® STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: RIANO Fascia/zona: Centrale/RIANO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Valore di mercato: 950 - 1400 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Via del Campo Sportivo snc - Riano - Zona - Abitazioni civili Vendita Min: 1.023 €/Mq Vendita Max: 1.177 €/Mq	ZONA RIANO Via del Campo Sportivo snc Posizione Zona Centrale Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: 962 €/mq Valore massimo : 1.354 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
1.175 €/mq	1.100 €/mq	1.158 €/mq

Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 1.144 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Riano (RM) - Via del Campo Sportivo, snc, interno 7, piano 1-2 + posto auto piano seminterrato	79,12 mq	1.144 €/mq	€ 90.513,28	100,00%	€ 90.513,28
				Valore di stima:	€ 90.513,28

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 90.513,28) = € 9.051,32

V ridotto = € 90.513,28 - € 9.051,32 = € 81.461,96

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si è riscontrata l'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna nel piano primo dell'appartamento, si valuta un costo pari a 3.000,00€ per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

$V_m = V \text{ ridotto} - \text{Costi per aggiornamento urbanistico/catastale} = € 81.461,96 - € 3.000,00 =$

€ 78.461,96

DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

$V_m = V \text{ ridotto} - \text{decurtazione} = € 78.461,96 - € 342,66 - 434,76 = € 77.654,54$

€ 77.650,00 (arrotondato)

Prezzo base d'asta: € 77.650,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Catastalmente l'unità immobiliare riporta snc come toponimo in luogo del n.9, come riportato sul contratto di locazione.

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.

Tivoli, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Certificati anagrafici
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato– Planimetrie e visure catastali storiche
- ✓ Allegato – Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato –Contratto di locazione
- ✓ Allegato –Atto di Provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ Allegato –Titoli edilizi e documentazione in atti
- ✓ Allegato – Oneri condominiali
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari