

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martella Pierfrancesco, nell'Esecuzione Immobiliare 354/2024 del R.G.E.

promossa da

ITACA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05310700264

Via V. Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 354/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Martella Pierfrancesco, con studio in Via Del Trevio, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.martella@pm-arch.com, PEC pi.martella@pec.archrm.it, Tel. 338 3112249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Trento 40, piano T (Coord. Geografiche: 42,060204 12,300723)

Trattasi di un'immobile ad uso abitativo posto al primo piano di un piccolo edificio di tre piani più un seminterrato, posizionato nella zona Ovest della città a circa 200 ml dal centro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Trento 40, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla verifica effettuata della documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. 2° comma, si precisa che la stessa risulta essere completa, con relativa certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

A completamento della documentazione in atti si accludono alla presente consulenza tecnica, estratto di mappa, planimetria e visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia.

TITOLARITÀ

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



(Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati risultano sposati in Romania con regime patrimoniale di comunione dei beni.

CONFINI

L'edificio dove è inserito l'immobile oggetto di stima confina a nord con la particella 649, ad est con Via Trento, a sud con una particella non censita catastalmente e a ovest con un terreno agricolo particella 648.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	82,45 mq	116,80 mq	1	116,80 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	10,25 mq	10,25 mq	0,25	2,56 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato al primo piano di un piccolo edificio di tre piani più un seminterrato, posizionato nella zona Ovest della città a circa 200 ml dal centro sociale, burocratico e commerciale della città, questo è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1978 al 23/10/2000		Catasto Fabbricati Fg. 0, Part. 0 Categoria A2, Cons. 0
Dal 23/10/2000 al 22/02/2002		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 814, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano T
Dal 22/02/2002 al 21/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 814, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano T
Dal 21/04/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 814, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 814, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 464,81 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	814	502		A2	2	5	105 mq	464,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Riano i certificati di residenza degli esecutati dai quali risulta che entrambi risiedono in Via Trento 40 nell'immobile oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile attualmente risulta abitato da entrambi gli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato ed in stato conservativo discreto.

Internamente tutti i battiscopa in laminato presentano rigonfiamenti e macchie di acqua ormai asciutta, esternamente ci sono delle macchie derivanti da una vecchia perdita della caldaia su un balcone, mentre nell'altro balcone sono presenti macchie di umidità al di sopra del battiscopa.

Inoltre il soffitto del balcone del piano superiore presenta, in più punti, il distacco e lo sgretolamento dell'intonaco, con conseguente esposizione di alcuni ferri d'armatura.

Internamente andrebbero sostituiti i battiscopa e basterebbe una rinfrescata della pittura, esternamente andrebbe tolto il battiscopa e verificato lo stato della guaina isolante per capire il motivo dell'umidità.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta inserito in un contesto condominiale, in quanto essendo solamente tre unità abitative ed un locale seminterrato non raggiungono il numero minimo per l'obbligo di formare un condominio.

Le parti comuni sono i percorsi orizzontali e quelli verticali, ingresso pianerottoli e scala che vengono puliti a turno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata all'interno di un edificio di tre piani fuori terra più un piano seminterrato, ubicato nella zona ovest della città di Riano, a circa 200 metri dal centro cittadino.

L'edificio è stato realizzato in seguito a licenza edilizia rilasciata nel 1973 ed è stato completato nel 1980.

Il fabbricato si affaccia direttamente su via Trento; è presente un piccolo cancello in ferro che immette in un disimpegno esterno dal quale si accede al portone d'ingresso condominiale. La scala condominiale, che serve i vari piani, è rifinita in marmo ed è dotata di corrimano in struttura metallica con poggiamano in legno.

L'immobile oggetto di perizia si trova al piano terra, ma di fatto si presenta come un piano rialzato

(mezzanino), in quanto è necessario percorrere una rampa di scale per raggiungere l'ingresso. L'ingresso dell'edificio è orientato a est, mentre gli affacci principali dell'appartamento sono a est e a ovest.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con tamponature in laterizio forato intonacate sia internamente che esternamente. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato, a due ante (una principale, pari a circa due terzi della larghezza, e una secondaria di un terzo).

All'interno, l'ingresso immette in un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, due camere da letto, un bagno, oltre ad un ulteriore vano originariamente destinato a cucina e successivamente trasformato in camera da letto. Sono inoltre presenti due balconi, rispettivamente a servizio della zona giorno e della zona notte.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in parquet, con listelli disposti diagonalmente, ad eccezione del bagno, che presenta pavimentazione in piastrelle di gres rettangolari disposte a fasce, e rivestimento fino ad un'altezza di circa 2,20 m in piastrelle di gres a motivo "a scacchi". Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Si segnala la presenza, alla base della finestra, di un'apertura di circa 30 × 20 cm, realizzata per consentire il passaggio di un animale domestico (gatto).

Tutti gli ambienti presentano pareti intonacate e tinteggiate. Ad eccezione del soggiorno, i locali sono dotati di controsoffitti in cartongesso; nel soggiorno è invece presente un controsoffitto realizzato con pannelli lignei di tonalità analoga al pavimento. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in condizioni discrete, sebbene alcuni telai risultino deteriorati alla base. Le finestre sono in legno con vetrocamera e dotate di tapparelle, ma l'insieme si presenta in condizioni non buone e necessita di sostituzione.

Gli impianti risultano così costituiti:

- impianto elettrico sottotraccia con alimentazione a 220 V;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto del gas presente;
- impianto termico composto da radiatori in tutti gli ambienti, con caldaia installata su un balcone
- termocamino collocato nel soggiorno
- condizionatore collocato in soggiorno

In generale, l'immobile si presenta in condizioni discrete, ma necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, sia interna che esterna. Internamente si rileva il deterioramento dei battiscopa in laminato, che risultano gonfi e distaccati in più punti, nonché la presenza di macchie di vecchia umidità alla base di alcuni muri. Esternamente si notano macchie di umidità sui muri perimetrali al di sopra del battiscopa, mentre il soffitto del balcone del piano superiore presenta una situazione critica, con distacchi e sgretolamenti dell'intonaco e conseguente esposizione dei ferri d'armatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da entrambi gli esecutati:

- quota 1/2
- quota 1/2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1972 al 21/04/2006		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Santini	14/12/1972	257372	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/01/1973	2127	
Dal 21/04/2006		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			23/12/1972	10034	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Andrea	21/04/2006	323434	4358
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	02/05/2006	26716	14793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro Roma 3	26/04/2006	8992	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dopo il pignoramento dell'immobile non risultano altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 02/05/2006

Reg. gen. 26717 - Reg. part. 7605

Quota: 1/1

Importo: € 430.400,00

A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.

Contro

Capitale: € 215.200,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: Ferrara Andrea

Data: 21/04/2006

N° repertorio: 323435

N° raccolta: 4359

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 15/07/2014

Reg. gen. 33138 - Reg. part. 3953

Quota: 1/1

Importo: € 105.008,40

A favore di Equitalia Sud S.P.A.

Contro

Capitale: € 52.504,20

Rogante: Equitalia Sud S.P.A.

Data: 08/07/2014

N° repertorio: 9714

N° raccolta: 2659

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 24/09/2024

Reg. gen. 50729 - Reg. part. 37292

Quota: 1/1

A favore di ITACA SPV S.R.L.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Riano si evince che il terreno di cui all'allegata Planimetria, distinto al catasto di questo Comune:

- Foglio 1 Particella 843 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
E3 Utilizzazione Agricola

risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Art. 34) ZONA E - AGRICOLA.

E3 - Zona ad utilizzazione agricola.

Nelle zone utilizzate o utilizzabili in agricoltura il presente Piano ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.

Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria:

- 0,03 mc/mq residenziale;
- 0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.
- altezza massima ml 7,50;
- distacchi dai confini ml 10,00;
- distacchi dalle strade ml 15,00;
- coperture a falde con manto in tegole.

Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300.

Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati.

Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni:

- Esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima ml 7,50;
- Copertura a falde in manto e tegole alla romana;
- Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici.

Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure:

- 1) -----
- 2) 20.000 mq
- 3) 100.000 mq
- 4) 200.000 mq

secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano.

Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni:

- dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione;
- il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano.
- Indice di Fabbricabilità Fondiario:
mc/mq 0,03 per residenziale agricola
mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale
- altezza massima alla gronda ml 6,00 residenziale
ml 7,50 non residenziale
- distacco dai fabbricati ml 10,00
- distacchi dalla strada ml 10,00
- schermature con essenze vegetali dei manufatti
- coperture a falde e manto in tegole.

Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo le stesse dovranno risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali

piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente.

In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio. Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di 0,025 mc/mq, altezza massima 7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di un accesso agli atti nel Comune di Riano, dalla verifica della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si evince che il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n°1356 del 1973, variante in sanatoria per opere interne del 07/11/1979.

E' inoltre presente il certificato di agibilità n°533 del 04/02/1980 e il certificato di collaudo delle opere in muratura e conglomerato di calcestruzzo armato depositato al Genio Civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontando con la planimetria catastale di riferimento e con il progetto del titolo edilizio, emergono delle difformità nella suddivisione interna degli ambienti, sono stati abbattuti delle piccole porzioni di tramezzi nella zona dell'ingresso.

Per sanare tali difformità si necessita di una CILA in sanatoria, al Comune di Riano, per diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli oneri stimati per la regolarizzazione sono i seguenti:

- Parcella professionale 1.000,00€
- Sanzione amministrativa mancata CILA 1.000,00€
- Diritti di segreteria CILA in sanatoria 150,00€

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio, le pulizie vengono fatte a turno e c'è un contatore per la corrente che viene divisa in parti uguali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Trento 40, piano T
Trattasi di un'immobile ad uso abitativo posto al primo piano di un piccolo edificio di tre piani più un seminterrato, posizionato nella zona Ovest della città a circa 200 ml dal centro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 814, Sub. 502, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 124.763,03
Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.
Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati e quelle riportate dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il sottoscritto reputa di utilizzare come parametro di comparazione il valore a metro quadrato (€/mq), moltiplicato per la superficie commerciale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.
Nel caso specifico il valore unitario è di 1.158,00€/mq
Il valore del bene è stato ridotto del 10% per assenza della garanzia per vizi e di un ulteriore 1,768% (2.500€) per coprire le spese necessarie per sanare l'immobile o ripristinarlo allo stato originario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Riano (RM) - Via Trento 40, piano T	122,11 mq	1.158,00 €/mq	€ 141.403,38	88,23%	€ 124.763,03
				Valore di stima:	€ 124.763,03

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 26/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martella Pierfrancesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di proprietà (Aggiornamento al 21/04/2006)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 04/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia, variante, agibilità (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratti affitto (Aggiornamento al 19/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria nota (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 13/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Confronto planimetria catastale e estato di fatto (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di residenza (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ N° 15 Foto - Fotografie interne ed esetrne (Aggiornamento al 22/01/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Trento 40, piano T
Trattasi di un'immobile ad uso abitativo posto al primo piano di un piccolo edificio di tre piani più un seminterrato, posizionato nella zona Ovest della città a circa 200 ml dal centro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 814, Sub. 502, Categoria A2
Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Riano si evince che il terreno di cui all'allegata Planimetria, distinto al catasto di questo Comune: - Foglio 1 Particella 843 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: E3 Utilizzazione Agricola risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Art. 34) ZONA E - AGRICOLA. E3 - Zona ad utilizzazione agricola. Nelle zone utilizzate o utilizzabili in agricoltura il presente Piano ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura. Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria: - 0,03 mc/mq residenziale; - 0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale. - altezza massima ml 7,50; - distacchi dai confini ml 10,00; - distacchi dalle strade ml 15,00; - coperture a falde con manto in tegole. Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300. Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati. Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni: - Esclusione di insediamento residenziale; - I.F.F. mc/mq 0,10; - Altezza massima ml 7,50; - Copertura a falde in manto e tegole alla romana; - Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici. Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure: 1) ----- 2) 20.000 mq 3) 100.000 mq 4) 200.000 mq secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano. Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni: - dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione; - il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano. - Indice di Fabbricabilità Fondiario: mc/mq 0,03 per residenziale agricola mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale - altezza massima alla gronda ml 6,00 residenziale ml 7,50 non residenziale - distacco dai fabbricati ml 10,00 - distacchi dalla strada ml 10,00 schermature con essenze vegetali dei manufatti coperture a falde e manto in tegole. Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo le stesse dovranno risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali. Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente. In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio. Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di 0,025 mc/mq, altezza massima 7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei

edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali. Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Trento 40, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 814, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	122,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato ed in stato conservativo discreto. Internamente tutti i battiscopa in laminato presentano rigonfiamenti e macchie di acqua ormai asciutta, esternamente ci sono delle macchie derivanti da una vecchia perdita della caldaia su un balcone, mentre nell'altro balcone sono presenti macchie di umidità al di sopra del battiscopa. Inoltre il soffitto del balcone del piano superiore presenta, in più punti, il distacco e lo sgretolamento dell'intonaco, con conseguente esposizione di alcuni ferri d'armatura. Internamente andrebbero sostituiti i battiscopa e basterebbe una rinfrescata della pittura, esternamente andrebbe tolto il battiscopa e verificato lo stato della guaina isolante per capire il motivo dell'umidità.		
Descrizione:	Trattasi di un'immobile ad uso abitativo posto al primo piano di un piccolo edificio di tre piani più un seminterrato, posizionato nella zona Ovest della città a circa 200 ml dal centro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da entrambi gli esecutati: -		