

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
UDIENZA DEL 26 GENNAIO 2021

**ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO**  
**RGE EI 444/2019**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.**  
con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

██  
██

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA DICIASSETTE CESPITI RICOMPRESI IN:

## OTTO DISTINTI LOTTI

COMPOSTI OGNUNO DA ABITAZIONI IN VILLINI (A/7) ED AUTORIMESSE (C/6)  
*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio*



**VISTA PROSPETTICA LATO SUD**



**VISTA PROSPETTICA LATO NORD**

---

**PERIZIA DI STIMA**  
**BENI IMMOBILI**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Perizia dell' Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell' Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.

## SOMMARIO GENERALE

### PREMESSA

RELAZIONI LOTTI.....	3
Incarico.....	4
Descrizione Generale fabbricato .....	4
Sopralluogo	
Individuazione dell'immobile - immagini satellitari	
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6

### SITUAZIONE CATASTALE

Cronistoria Dati Catastali – Terreni (NCT) .....	8
Cronistoria Dati Catastali – Fabbricati (NCEU).....	12
Estratto Di Mappa	
Elaborati planimetrici	
Individuazione cespiti .....	14
Unità immobiliari regolarmente "accatastate"	
Parti Comuni – Beni Comuni non Censibili .....	15
Elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni	
Confini .....	17

### PROVENIENZA E VINCOLI

Provenienze Ultraventennali Terreni .....	17
Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni dal 16/02/1972	
Formalità pregiudizievoli.....	22
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti	
Oneri cancellazione formalità gravanti.....	23
Stato di occupazione .....	23

### SITUAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

Caratteristiche costruttive .....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità Edilizia.....	26
Titoli amministrativi assentiti	
Difformità riscontrate sull'intero fabbricato .....	27

### COMPOSIZIONEI LOTTI E DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

Composizione e formazione LOTTI.....	27
Valori di Stima considerati .....	28
Deprezzamento applicato all'intero fabbricato .....	29
Calcolo incidenza valore locativo .....	29
Diritto reale di godimento - livello .....	30
TABELLA VALORI determinati per i singoli lotti.....	31

Riepilogo bando d'asta - Esecuzione Immobiliare R.G.E. 444/2019 – OTTO DISTINTI LOTTI  
Schema riassuntivo – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 444/2019 - OTTO DISTINTI LOTTI

## RELAZIONI LOTTI

### IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Siti nel Comune di RIANO (RM), Località Cavone;  
con accesso carrabile da Viale Parigi 110 ed accesso pedonale da Via Bastianaccio snc

<b>LOTTO UNO</b> .....	33
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 168.500,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 509, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 517, ctg. C/6	
<b>LOTTO DUE</b> .....	41
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 168.200,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 510, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 518, ctg. C/6	
<b>LOTTO TRE</b> .....	49
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 165.800,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 511, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 519, ctg. C/6	
<b>LOTTO QUATTRO</b> .....	57
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 165.700,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 512, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 520, ctg. C/6	
<b>LOTTO CINQUE</b> .....	65
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 164.900,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 513, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 521, ctg. C/6	
<b>LOTTO SEI</b> .....	73
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 162.300,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 514, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 522, ctg. C/6	
<b>LOTTO SETTE</b> .....	81
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 162.100,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 515, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 523, ctg. C/6	
<b>LOTTO OTTO</b> .....	89
<b>VALORE LOTTO per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà 329.200,00 €</b>	
1) ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 516, ctg. A/7	
2) AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 524, ctg. C/6	
3) AUTORIMESSA distinta NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 525, ctg. C/6	

## PREMESSA

### INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in San Gregorio da Sassola (RM), Località Colle della Cantina n. 4, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, in data 26/12/2019 dall'Ill.mo Giudice Marco PIOVANO. Lo stesso accettava il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 07/01/2020.

All. 1\_Verbale di Nomina e Giuramento CTU

### DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

**FABBRICATO COSTITUITO DA VILLINI ED AUTORIMESSE, UBICATO IN RIANO (RM); LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA VIA BASTIANACCIO.**

I cespiti, oggetto della presente relazione di stima, riguardano diverse unità immobiliari ad uso residenziale provviste di corti di pertinenza ed autorimessa, disposte all'interno di un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano primo sottotetto ed il piano seminterrato parzialmente adibito ad autorimesse, oltre le aree esterne di pertinenza esclusiva.

L'intero compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è costituito da n. 8 unità assestanti ed indipendenti, situato in posizione Sud rispetto al centro abitato della cittadina di Riano (Rm) dal quale dista circa 0,700,00 km; il territorio Comunale ha un'estensione di circa 25 km<sup>2</sup>, sorge a Nord rispetto alla città di Roma, dalla quale distante circa 15 km; per posizione ed estensione territoriale, lo stesso fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della città metropolitana di Roma Capitale. I cespiti costituenti l'intero involucro edilizio, verranno ricompresi in otto distinti lotti; composti ognuno: da un'unità abitativa ad uso residenziale (villino), da una corte di pertinenza esclusiva e da almeno un'autorimessa ad essa collegata.

Il corpo di fabbrica, per tipologia edilizia, è assimilabile alla struttura denominata:

#### **“ABITAZIONI IN VILLINI” CON UNITA’ DISPOSTE PREVALENTEMENTE A SCHIERA**

*Trattasi di involucro edilizio caratterizzato dall'accostamento di più unità immobiliari, poste uno di fianco all'altro, dove ogni singolo cespite presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità, provvisto di aree esterne di pertinenza e percorsi di accesso di natura comune.*



**IL CORPO DI FABBRICA**, in cui ricadono gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, risulta composto da vari livelli sovrapposti, tra loro collegati mediante corpi scala posti sia all'interno e sia all'esterno di ogni singola unità abitativa. Il piano seminterrato è formato da un unico volume, frazionato internamente e realizzato su quote altimetriche differenti; i due piani superiori della struttura sono costituiti da cinque corpi assestanti anch'essi separati internamente tra loro ed articolati su due livelli fuori terra (Piani Terra e Primo).

GIUDIZIARIE.it

*Il Complesso edilizio è raggiungibile percorrendo Viale Parigi, dove al civico 110 è presente l'accesso al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile mediante un cancello carrabile dal quale diparte la strada di natura condominiale, che consente il raggiungimento delle varie unità. L'accesso pedonale avviene anche dalla Via Bastinaccio, asse viario perpendicolare al suddetto Viale, posto tra il civico 110 ed il 108 di Viale Parigi.*



La struttura portante è composta da una gabbia aperta in cemento armato con elementi verticali (pilastri) ed elementi orizzontali (contraddistinti da travi e solai, questi ultimi eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizi). Alcune unità immobiliari non appaiono del tutto ultimate e/o

presentano delle variazioni della distribuzione dello spazio interno rispetto ai titoli assentiti.

La copertura è a falde inclinate, provvista di abbaini su più lati e sormontata da coppi.

Le varie unità ricadenti all'interno del fabbricato sono provviste di impianto elettrico (non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalla normativa vigente), di impianto di riscaldamento ("a pavimento"), di impianto idrico (non è stato possibile verificare il corretto allaccio alla condotta di approvvigionamento); di allaccio in fogna (lo smaltimento delle acque bianche/nere confluisce all'interno della pubblica fogna) di impianto citofonico.



Sono inoltre presenti pannelli solari/fotovoltaici sulla copertura, raccordati e/o da collegare all'impianto generale. In fase di sopralluogo, l'amministratore unico della società affittuaria mi comunicava la presenza di un pozzo posto tra i fabbricati e Via Bastianaccio.

Per la costruzione della struttura (composta da n. 9 unità abitative) è stato rilasciato giusto Permesso di Costruire 89/07 e successive DIA in variante 13378/08; non sono presenti il fine lavori, il certificato di Collaudo statico ed il Certificato di Agibilità.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti lo stesso ricade in un piano particolareggiato, dove è stato realizzato un intervento di nuova costruzione, con destinazione d'uso residenziale, (zona B di PRG). L'intero fabbricato per sua conformazione prevede la nomina di un amministratore pro-tempore; attualmente tale carica è ricoperta, dall'amministratore unico della Società locataria.

- La vendita dei beni potrebbe essere soggetta ad IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato l'accesso forzoso.

## **IL CORPO DI FABBRICA AL SUO INTERNO È COMPOSTO DA:**

### **N° 8 ABITAZIONI IN VILLINI - (A/7)**

*Ricadenti nella stessa particella catastale, composte da un PIANO SEMINTERRATO, un PIANO TERRA ed un PIANO PRIMO SOTTOTETTO; appaiono tutte provviste di ingressi indipendenti (posti sui i lati opposti), di terrazzi, di portici e di aree esterne di pertinenza.*

### **N° 9 AUTORIMESSE - (C/6)**

*Direttamente collegate, per mezzo di porta interna alle varie unità abitative, si sviluppano al PIANO SEMINTERRATO, dove è presente la strada condominiale che consente il raggiungimento di Viale Parigi.*

## **DATI COMUNE**

Denominazione: Riano, Provincia: RM - Codice catastale: H267 - Codice Istat: 058081

Popolazione: 10 739 (31-3-2019) - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI

Classificazione sismica al 2015: Zona 3A - Riano è situato su un rialzo tufaceo.

GIUDIZIARIE.IT

## POSIZIONE

### Coordinate

Latitudine: 42.09376779812805  
Longitudine: 12.507672632382913  
Altitudine: a 125 m s.l.m. di altezza

QR code



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOPRALLUOGO

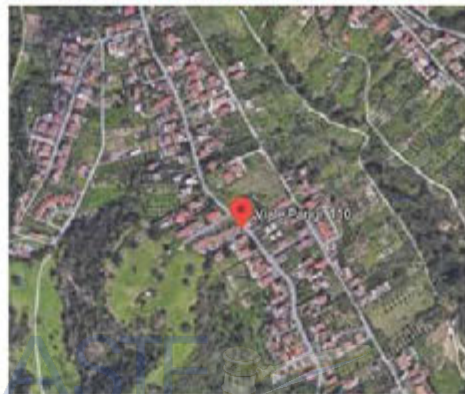
Nei giorni 08/07/20, 24/07/20 ed 11/08/20, in accordo con il Custode Giudiziario, l'avvocato Tonino Bernardini ed il signor [REDACTED] (amministratore unico della società locataria, [REDACTED]), veniva regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, siti in Riano (Rm), alla Via Bastianaccio (strada che diparte da Viale Parigi). Successivamente, in data 26/09/20, in accordo con il Custode veniva effettuata un'ulteriore visita ricognitiva presso il compendio suddetto.

In tali date si è proceduto ad eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparato con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza. All. 2\_Verballi di sopralluogo

## INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE - IMMAGINE SATELLITARE



Tessuto urbano



Rispetto a Viale Parigi



Immagine 3D

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli'immobili oggetto della relazione, sono di proprietà della Società:

[REDACTED]

I vari immobili oggetto del pignoramento; di seguito ricompresi in otto lotti distinti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

## ATTO DI COMPRAVENDITA

La società [REDACTED]

[REDACTED] con giusto atto del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610; un fabbricato sito in Riano (Rm), località Cavone, Via Parigi n. 110, censito nel NCEU al foglio 2 p.lla 705 (A/7) - p.lla 607 sub 501 (A/2) - p.lla 607 sub 502 (C/6) edificato su terreno riportato al NCT al foglio 2 particella 138.

All. 11 Atti di provenienza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gl'immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

Società locataria degli immobili dal 1° luglio 2016 fino al 30 giugno 2036.

## ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

La società

concede in affitto alla società "GIRPA S.R.L.", che, accetta, i seguenti immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Riano (Roma), località Cavone, al viale Parigi, n. 110, angolo con via Bastianaccio. Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

- a. Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, convengono che la durata del presente contratto sia di anni 20 (venti), con decorrenza dal 1° luglio 2016 e, pertanto, fino al 30 giugno 2036, data questa alla quale il rapporto dovrà essere considerato concluso.
- b. Gli immobili indicati all'interno del quadro b della nota di trascrizioni sono distinti presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 sub dal 509 al 525.
- c. Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, stabiliscono un canone mensile di locazione pari ad euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zero zero), oltre l'i.v.a. di legge, da pagarsi in via posticipata entro l'ultimo giorno di ogni mese. Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, espressamente dichiarano, prendendone atto, che gli immobili in oggetto necessitano di lavori di completamento, sia edili che di impiantistica e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del canone. E' fatto obbligo all'affittuaria di utilizzare i cespiti in oggetto con la cura del buon padre di famiglia e di usare la massima attenzione per evitare ogni danno. sara' espressamente considerato motivo di risoluzione immediata del presente contratto l'inadempimento totale o parziale o l'imperfetto adempimento degli obblighi a carico dell'affittuario relativamente all'art. 3 del presente contratto. il locatore autorizza sin da ora l'affittuaria a destinare i cespiti in oggetto anche ad usi diversi da quelli stabiliti.

All. 17\_Contratto di LOCAZIONE ULTRANOVENNALE e nota di trascrizione

### SI PRECISA CHE:

L'Art. 2643 del c.c. al punto 8, individua tra gl'atti soggetti a trascrizione, che devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione: **i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni.** Al punto 10 si fa riferimento ai: **contratti di societa' e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della societa' o dell'associazione eccede i nove anni o e' indeterminata.** Tale adempimento ha lo scopo di dare pubblicità, cioè rendere evidente a chiunque, l'esistenza di un contratto di affitto di durata ultranovennale, in modo tale da permetterne una corretta valutazione.

La Società (proprietaria degli immobili in oggetto) ha fatto pervenire, a mezzo email pec, la seguente documentazione:

- 1) **NOTA DI TRASCRIZIONE** contratto ultranovennale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017.
- 2) **SCRITTURA PRIVATA PER RIDUZIONE DEL CANONE IN PRECEDENTE CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LE PARTI registrato a Roma 4 il giorno 20/06/2017, al numero 2765 serie 3 (NON ANNOTATO ALL'ATTO IN PRECEDENZA TRASCRITTO);** dove le parti di comune accordo, in riferimento a quanto in precedenza pattuito, intendono ridurre il canone annuo, passando da € 43.200,00 ad € 21.600,00 a decorrere dal 01/07/2017 per tutta la durata della natura contrattuale in essere. Le parti si danno altresì atto, che come da accordi tra loro, alla luce delle sopravvenute novità emerse successivamente alla stipula del contratto, i canoni di locazione del 1° anno pari ad € 43.200,00 come per legge, non sono stati corrisposti ma sono stati compensati, fermo restando invariati tutti gli adempimenti e le formalità fiscali imposte dalle norme gravanti sulle parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 3) **DICHIARAZIONE TRA LE PARTI** sottoscritta in data 14/01/2019; (**NON REGISTRATO E NON ANNOTATO ALL'ATTO IN PRECEDENZA TRASCRITTO**), dove il prezzo concordato tra le parti, relativo al canone di locazione ancora da corrispondere, tenuto altresì conto dei lavori necessari individuati (e di quelli già effettuati poiché urgenti ed improcrastinabili) come da capitolato redato da un tecnico, pari ad € 300.000,00 oltre IVA, che viene corrisposto mediante consegna avvenuta in data 31/08/2019, alla [REDACTED] di un olio su tela di cm 70,50x99 che la [REDACTED] detiene per averlo ricevuto in conto vendita.

All. 18 e 19\_Scritture private non trascritte

### SI CONCLUDE:

Che a seguito delle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, allo stato attuale risulta trascritto il solo contratto di locazione ultranovennale, in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017 (opponibile alla procedura, come in precedenza riportato); a margine del quale non risultano né comunicazioni, né annotamenti né ulteriori trascrizioni, che diano evidenza delle variazioni apportate, dalle parti, alle condizioni contrattuali in precedenza stabilite.

Non risulta né la riduzione del canone annuo che è passato da € 43.200,00 a € 21.600,00 € né l'estinzione del debito contrattuale pari a 300.000,00 € stabilito per l'intera durata del contratto e corrisposto mediante la consegna di un quadro su tela delle dimensioni di 70,50 x 99 cm, di pari valore. Ne consegue che la trascrizione, attualmente presente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II; priva di annotamenti a margine, non rende chiaro ed evidente a terzi, le condizioni contrattuali modificate attraverso le scritture private sottoscritte tra le parti.

## SITUAZIONE CATASTALE

### CRONISTORIA DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

I terreni su cui è stato edificato il fabbricato, sono pervenuti alla società esecutata, mediante diversi atti di compravendita che hanno coinvolto i seguenti terreni siti in Riano:

#### SITUAZIONE IMMOBILE

Terreno distinto presso NCT di detto Comune:

al foglio 2 particella: 138 - UNITA' SOPPRESSA DAL 27/01/2003

CATASTO TERRENI (CT)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Scz	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m²)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	2	138		SOPPRESSO	00 00			

Numero di mappa soppressa dal 27/01/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualità Classe	Superficie (m²) in area	Destat.	Reddito Domenicale Agrario	
1	2	138		-	SOPPRESSO	00 00			Tipo mappa del 26/05/1996 protocollo n. 55655 in am dal 27/01/2003 (n. 3555 1/1996)

Nonché  
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
- foglio 2 particella 696 - foglio 2 particella 607

#### SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – P.LLA 138

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
<b>ULIVETO</b>		
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico.	[REDACTED] <b>UNIVERSITA AGRARIA DI RIANO</b> Diritto del concedente fino al 26/09/1975	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 SUPERFICIE: 4.770



Impianto meccanografico del 01/10/1979		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1975 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 140614 Rogante: DINACCI GIUSEPPE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 3673 n: 9479 del 16/10/1975 (n. 436085)		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1977 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 336236 Rogante: NICOLA RUFFOLO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 209 n: 1911 del 04/03/1977 (n. 347777)		

#### DATI DERIVANTI DA

- Tipo mappale del 26/03/1996 protocollo n. 856333 in atti dal 27/01/2003 (n. 3555.1/1996)
- Impianto meccanografico del 01/10/1979

#### OSSERVAZIONI

1. Non risultano riportati tutti i passaggi di proprietà intercorsi tra i vari proprietari dei cespiti in oggetto, per il periodo che va dal 21/02/1997 fino alla soppressione della suddetta particella. Non risulta rispettata la continuità cronologica degli intestati.
2. Tra gli intestati degli immobili si rileva la presenza del signor [REDACTED] indicato come livellario e dell'Università Agraria per il diritto del concedente, a tal proposito sono state effettuate le opportune ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma III.

#### LA SOPPRESSIONE HA ORIGINATO E/O VARIATO I SEGUENTI IMMOBILI: FOGLIO 2 PARTICELLE 606 E 607

#### SITUAZIONE IMMOBILE

Terreno distinto presso NCT di detto Comune:

al foglio 2 particella: 606 - UNITA' SOPPRESSE DAL 14/02/2003

CATASTO TERRENI (CT)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	2	606		SOPPRESSO	00 00			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

#### - foglio 2 particella 705

Situazione dell'Immobile dal 27/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito		
							Domenicale	Agrario	
1	2	606			ULIVETO 2	45 91	Euro 23,71	Euro 8,30	Tipo mappale del 26/03/1996 protocollo n. 856333 in atti dal 27/01/2003 (n. 3555.1/1996)

Nota: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 138

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 607

#### SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - P.LLA 606 (ex p.lla 138)

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
<b>ULIVETO</b>		
Situazione degli intestati dal 26/03/1996	[REDACTED] <i>Alla data delle variazioni il terreno non era più nella proprietà della ditta intestata</i>	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 606 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 SUPERFICIE: 4.591 mq
Impianto meccanografico del 01/10/1979		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2, P.lla 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1975 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 140614 Rogante: DINACCI GIUSEPPE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 3673 n: 9479 del 16/10/1975 (n. 436085)		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 2, P.lla 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1977 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 336236 Rogante: NICOLA RUFFOLO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 209 n: 1911 del 04/03/1977 (n. 347777)		

#### DATI DERIVANTI DA

- Tipo mappale del 27/10/1999 protocollo n. 680522 in atti dal 14/02/2003 (n. 7655.1/1999)
- Tipo mappale del 26/03/1996 protocollo n. 856333 in atti dal 27/01/2003 (n. 3555.1/1996)

#### SITUAZIONE IMMOBILE

Terreno distinto presso NCT di detto Comune:

al foglio 2 particella: 607 - UNITA' SOPPRESSE DAL 14/02/2003

CATASTO TERRENI (CT)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	2	607		SOPPRESSO	00 00			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 705

Area di enti urbani e promiscui dal 27/01/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Pos.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) in area	Deduz.	Reddito Domenicale Agrario	
1	2	607		-	ENTE URBANO	01 79			Tipo mappale del 26/03/1996 protocollo n. 856333 in atti dal 27/01/2003 (n. 3555.1/1996)

Notifica Annotazioni

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 138

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 609

#### SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - P.LLA 607 (ex p.lla 138)

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI
AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI DAL 27/01/2003 - SOPPRESSA DAL 29/02/2008		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED] con sede in Roma Alla data delle variazioni il terreno non era più nella proprietà della ditta intestata	Catasto Terreni Foglio 2, P.lla 607 QUALITA': ENTE URBANO SUPERFICIE: 179 mq
Impianto meccanografico del 01/10/1979		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED] fino al 21/02/1977	Catasto Terreni Foglio 2, P.lla 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1975 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 140614 Rogante: DINACCI GIUSEPPE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 3673 n: 9479 del 16/10/1975 (n. 436085)		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)	[REDACTED] con sede in Roma Proprietà per 1000/1000 fino al 26/03/1996	Catasto Terreni Foglio 2, P.lla 138 QUALITA': ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1977 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 336236 Rogante: NICOLA RUFFOLO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 209 n: 1911 del 04/03/1977 (n. 347777)		

## DATI DERIVANTI DA

- Tabella di variazione del 29/02/2008 protocollo n. RM0302019 in atti dal 29/02/2008 (n. 302019.1/2008)
- Tipo mappale del 26/03/1996 protocollo n. 856333 in atti dal 27/01/2003 (n. 3555.1/1996)

## SITUAZIONE IMMOBILE

Terreno distinto presso NCT di detto Comune:

al foglio 2 particella: 705 - AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI DAL 10/08/2012



CATASTO TERRENI (CT)								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	2	705		ENTE URBANO	47 70			

### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 705

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/01/2003

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) in az. ca.	Reddito	Reddito	
							Domenicale	Agrario	
1	2	606			ULIVETO 2	45 94	Euro 23,71	Euro 8,30	Tipo mappale del 26-03-1996 protocollo n. 856333 in atti dal 27-01-2003 (n. 3555.1/1996)

Nota: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 135

## SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI – P.LLA 705 (ex p.lla 138)

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
<b>Ente Urbano</b>		
Situazione degli intestati al 21/02/1977	██████████ "CON <i>SEDE IN ROMA</i> <i>Alla data delle variazioni il terreno non era più nella proprietà della ditta intestata</i>	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 705 QUALITÀ: ENTE URBANO SUPERFICIE: 4.770 mq
Impianto meccanografico del 01/10/1979		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/09/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)	██████████ - SOCIETÀ IMMOBILIARE <b>COSTRUZIONE TERRENI-ROMA</b> fino al 21/02/1977	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 138 QUALITÀ: ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/1975 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 140614 Rogante: DINACCI GIUSEPPE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 3673 n.: 9479 del 16/10/1975 (n. 436085)		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/02/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)	██████████ con sede <i>in Roma</i> <i>Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/03/1996</i>	Catasto Terreni Foglio 2, P.lle 138 QUALITÀ: ULIVETO CLASSE: 2 - SUPERFICIE: 4.770
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/02/1977 Voltura in atti dal 01/08/1988 Repertorio n.: 336236 Rogante: NICOLA RUFFOLO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 209 n.: 1911 del 04/03/1977 (n. 347777)		

### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 705

## DATI DERIVANTI DA

- Tipo mappale del 10/08/2012 protocollo n. RM0867358 in atti dal 10/08/2012 presentato il 09/08/2012 (n.867358.1/2012)
- Tabella di variazione del 20/05/2008 protocollo n. RM0672623 in atti dal 20/05/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7622.1/2008)
- Tabella di variazione del 29/02/2008 protocollo n. RM0302019 in atti dal 29/02/2008 (n. 302019.1/2008)
- Tipo mappale del 27/10/1999 protocollo n. 680522 in atti dal 14/02/2003 (n. 7655.1/1999)

All. 3 - Visure Catastali Terreni - NCT sopresse



## CRONISTORIA DATI CATASTALI – FABBRICATI (NCEU)

L'attuale intero corpo di fabbrica, attualmente risulta intestato alla Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma (Rm)

I terreni su cui è stato edificato il fabbricato, sono pervenuti alla società esecutata, mediante diversi atti di compravendita che hanno coinvolto i seguenti terreni siti in Riano;

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI - Terreno distinto presso NCT di detto Comune:**

**al foglio 2 particella: 705 - Unità immobiliare soppressa dal 29/02/2008**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	2	705								

VARIAZIONE del 29/02/2008 protocollo n. RM0303186 in atti dal 29/02/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21038.1/2008)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 607 sub. 501 - foglio 2 particella 607 sub. 502 - foglio 2 particella 705 sub. 501

### IMMOBILI SOPPRESSI

**Unità immobiliare soppressa dal 28/09/2012**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	2	705	501		circa urbana		4770 m <sup>2</sup>			

Variatione del 28/09/2012 protocollo n. RM0968636 in atti dal 28/09/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.107010.1/2012)

**Unità immobiliare soppressa dal 29/02/2008**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	2	607	501		A/2	1	3 vani		€ 232,41	

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. B05284.1/1999)

**Unità immobiliare soppressa dal 29/02/2008**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	2	607	502		C/6	1	75 m <sup>2</sup>		€ 58,10	

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 (n. B05284.1/1999)

### ESTRATTO DI MAPPA

Le particelle, in precedenza descritte, allo stato attuale risultano in parte sopresse e/o variate.



*Le stesse hanno originato, presso il NCEU di detto Comune, la particella 705, avente una superficie di circa 4.770,00 mq; all'interno della quale è stato edificato il fabbricato di maggior consistenza, di seguito suddiviso in lotti distinti.*

*All. 8 \_Estratto di Mappa ed Elaborati Planimetrici*

**SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINE SATELLITARE**



**PRECEDENTI ELABORATI PLANIMETRICI PRECEDENTI**

del 23/07/2008

del 29/02/2008

AREA URBANA  
FG 2 P/LLA 709 909 901

AREA URBANA  
FG 2 P/LLA 652

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4770 MQ

4770 MQ

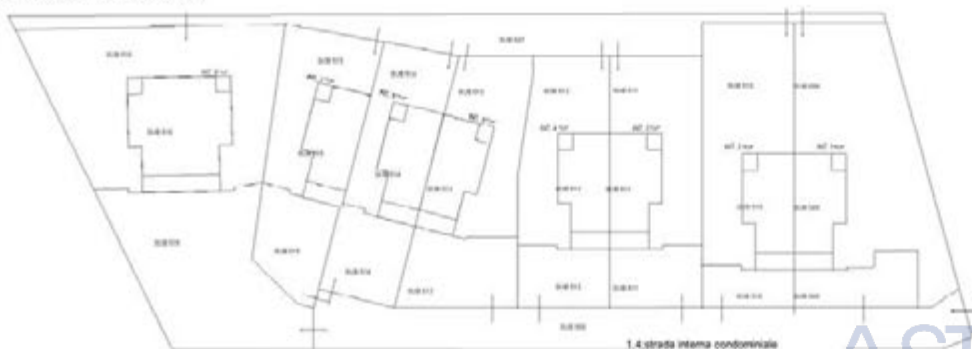
**ELABORATO PLANIMETRICO DEL 2012**

L'involucro edilizio è composto da tre livelli tra loro collegati internamente:

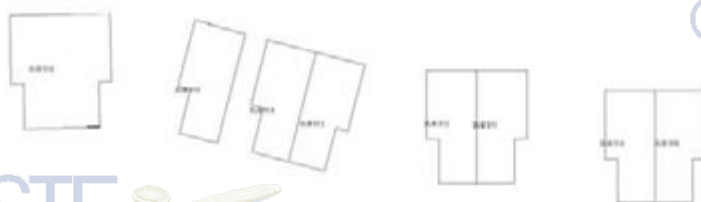
**PIANO SEMINTERRATO**



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

All. 8 Estratto di Mappa ed Elaborati Planimetrici

## INDIVIDUAZIONE CESPITI - NCEU

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE, INTESTATI ALLA:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entate – Territorio, risultano intestati alla suddetta società, presso NCEU del Comune di Riano, i seguenti immobili:

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolanza	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	517	cat. C/6	3	24 mq	Euro 24,79		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	518	cat. C/6	3	37 mq	Euro 38,22		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	519	cat. C/6	3	36 mq	Euro 37,18		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	520	cat. C/6	3	38 mq	Euro 39,26		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	521	cat. C/6	3	36 mq	Euro 39,25		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	522	cat. C/6	3	41 mq	Euro 42,36		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	523	cat. C/6	3	30 mq	Euro 30,99		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	524	cat. C/6	3	28 mq	Euro 28,92		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1	2	705	525	cat. C/6	3	32 mq	Euro 33,05		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	509	cat. A/7	4	5 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	510	cat. A/7	4	5 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	511	cat. A/7	4	6 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	512	cat. A/7	4	5 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	513	cat. A/7	4	5 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	514	cat. A/7	4	5 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	515	cat. A/7	4	5 vani	Euro 542,28		
	Proprietà per 1000/1000	RIANO (RM) VIA BASTIANACCIO, SC Piano S1-T - 1	2	705	516	cat. A/7	4	7 vani	Euro 709,19		

L'elenco in precedenza riportato, descrive i cespiti attualmente intestati alla società esecutata presso il NCEU di detto Comune; gli stessi coincidono con gli immobili indicati nella Sezione B della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Alle abitazioni in villini, ad eccezione dell'unità identificata con il sub 516, è stata attribuita la stessa rendita catastale; si precisa che i vari cespiti, se pur apparentemente simili tra loro presentano alcune diversità intrinseche dovute sia alla diversa distribuzione degli spazi interni sia alla diversa destinazione d'uso degli ambienti, gli stessi appaiono adibiti ad altre funzioni, per come potuto verificare in sede di sopralluogo. Un ulteriore elemento caratterizzante è la diversa estensione delle corti di pertinenza esclusiva alle varie unità.

Le planimetrie collegate alle autorimesse private, presentano alcune difformità dovute sia alla diversa distribuzione degli spazi interni (non sono stati rappresentati i locali tecnici ad esse collegati e ricavati dalla variazione morfologica dell'intercapedine) sia alla diversa destinazione d'uso degli ambienti (appaiono adibiti ad altre funzioni); per come potuto verificare in sede di sopralluogo.

## INDIVIDUAZIONE DELLE OTTO ABITAZIONI IN VILLINI – PLANIMETRIE CATASTALI, PT



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento delle autorimesse poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia il parcheggio delle autovetture (Catastalmente sub 507)..*

2	755	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
2	755	508	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.

### ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMUNI



***Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.***



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Immagine satellitare

**SUBALTERNO CHE IDENTIFICA UNA PORZIONE DELLA VIA BASTIANACCIO  
BENE COMUNE NON CENSIBILE dal 05/03/2013**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	2	705	507							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2013 protocollo n. RM0178465 in atti dal 05/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33745.1/2013)
VIA BASTIANACCIO n. SC piano: T;										

**Mappali Terreni Correlati:**

**Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705**

**DERIVANTI DA**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2013 protocollo n. RM0178465 in atti dal 05/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33745.1/2013)
- Variazione del 28/09/2012 protocollo n. RM0968636 in atti dal 28/09/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010.1/2012)
- VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0989356 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955.1/2008)
- VARIAZIONE del 29/02/2008 protocollo n. RM0303186 in atti dal 29/02/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21038.1/2008)

**SUBALTERNO CHE IDENTIFICA LA STRADA INTERNA CONDOMINIALE  
BENE COMUNE NON CENSIBILE dal 05/03/2013**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	2	705	508							VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2013 protocollo n. RM0178466 in atti dal 05/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33746.1/2013)
VIA BASTIANACCIO n. SC piano: T;										

**Mappali Terreni Correlati**

**Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705**

**DERIVANTI DA**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2013 protocollo n. RM0178466 in atti dal 05/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33746.1/2013)
- Variazione del 28/09/2012 protocollo n. RM0968636 in atti dal 28/09/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010.1/2012)
- VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0989356 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955.1/2008)
- VARIAZIONE del 29/02/2008 protocollo n. RM0303186 in atti dal 29/02/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21038.1/2008)

**SITUAZIONE CATASTALE PRECEDENTE**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente: dal 22/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	2	705	508			area urbana			4770 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0989356 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955.1/2008)
Indirizzo: [VIALE PARIGI n. 110 piano: T]												

Situazione dell'unità immobiliare: dal 29/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urban	2	705	508			area urbana			4770 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE del 29/02/2008 protocollo n. RM0303186 in atti dal 29/02/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 21038.1/2008)
Indirizzo: [VIALE PARIGI n. 110 piano: T]												

Situazione degli interventi: dal 29/02/2008

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDAZIONE]	[REDAZIONE]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 28/08/2017

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- Foglio 2 particella 507 subalveo 391
- Foglio 2 particella 507 subalveo 392
- Foglio 2 particella 705 subalveo 393

All. 5 Beni comuni non censibili

ASTE GIUDIZIARIE.it



## CONFINI FABBRICATO

L'intera area, distinta con il numero di p.lla 705, su cui ricade il fabbricato, confina con:  
*Le particelle 142, 188, 414, Viale Parigi e Via Bastianaccio, salvo altri.*  
 All. 8 *Estratto di Mappa ed Elaborati Planimetrici*



## PROVENIENZA E VINCOLI

### PROVENIENZA ULTRA VENTENNALE – DAL 16 FEBBRAIO 1972

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 16/02/1972 al 02/10/1975	A favore: [REDACTED] [REDACTED]				
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		Dott. ANTONIO ROSSETTI-SPESSANO	16/02/1972	25887	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	03/08/1972		
Dal 26/09/1975 al 08/03/1977	A favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3  Catasto Terreni Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138  Prezzo della vendita LIRE 75.000.000				
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		GIUSEPPE DINACCI	26/09/1975	140614	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/10/1975	18701	15195
Dal 21/02/1977 al 03/02/1984	A favore: [REDACTED] [REDACTED] (Soc. Imm. Costruz. Terreni) con sede in Roma, Via Valnerina, 58  Catasto Terreni Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138  Prezzo della vendita LIRE 87.000.000				
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		NICOLA RUFFOLO	21/02/1977	336236	9533
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	08/03/1977	5182	4433
Dal 19/01/1984 al 04/01/1986	A favore: [REDACTED] [REDACTED]  Contro: [REDACTED]				
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		GIORGIO GIORGI	19/01/1984	8717	1115

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20195847660946b359ac1fe17a23a

		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
	Catasto Terreni Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.000.000.000	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	03/02/1984	4418	3981
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 20/12/1985 al 26/05/1988	A favore:  Contro:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		GIORGIO GIORGI	20/12/1985	13369	1965
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
	Catasto Terreni Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.000.000.000	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/01/1986	446	371
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 20/05/1988 al 20/06/1988	A favore:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		GIORGIO GIORGI	20/05/1988	25848	3538
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
	Catasto Terreni Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.000.000.000	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	26/05/1988	19015	12064
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 16/06/1988 al 24/01/1990	A favore:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		GIORGIO GIORGI	16/06/1988	26166	3587
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
	Catasto Terreni Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.000.000.000	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/06/1988	22335	14205
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 23/01/1990 al 21/06/1991	A favore:	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		FRANCESCO DI PIETRO	23/01/1990	18969	7945
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>

	<b>Catasto Terreni</b> Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.000.000.000	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	24/01/1990	2861	3911
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 18/06/1991 al 07/04/1992	A favore: [REDACTED] [REDACTED] <b>Catasto Terreni</b> Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.000.000.000	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b> <b>NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		RICCARDO CLEMENTE	18/06/1991	33923	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	21/06/1991	29507	18694
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 02/04/1992 al 06/08/1993	A favore: [REDACTED] [REDACTED] <b>Catasto Terreni</b> Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.050.000.000	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b> <b>NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		RICCARDO CLEMENTE	02/04/1992	39337	5009
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	07/04/1992	17686	12020
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 15/07/1993 al 31/07/1993	A favore: [REDACTED] [REDACTED] <b>Catasto Terreni</b> Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 1.050.000.000	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b> <b>NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		RICCARDO CLEMENTE	15/07/1993	47853	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	06/08/1993	31912	21105
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 15/07/1993 al 18/01/1994	A favore: [REDACTED] [REDACTED] DETTO ATTO RISULTA TRASCritto DUE VOLTE	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b> <b>NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		RICCARDO CLEMENTE	15/07/1993	47855	5617
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>

	<b>Catasto Terreni</b> Fabbricato edificato su terreno al foglio 2 p.lla 138 Prezzo della vendita LIRE 2.800.000.000	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	31/07/1993	20044	30624
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 15/07/1993 al 18/01/1994	A favore: [REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		RICCARDO CLEMENTE	15/07/1993	47855	5617
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	06/08/1993	31913	21106
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 20/12/1993 al 15/03/2000	A favore: [REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		RICCARDO CLEMENTE	20/12/1993	51831	5808
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	18/01/1994	1678	1187
<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETÀ</b>	<b>TIPO ATTO</b>			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED]	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante NOTAIO</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.N°</b>	<b>Rac. N°</b>
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
	Contro: [REDACTED]	<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>R. Gen.</b>	<b>R.Part.</b>
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264
	<b>Catasto Fabbricati</b> Al foglio 2 p.lla 607 sub 501e 502 e p.lla 705				

### RISULTA RISPETTATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

- Si evince che dai passaggi di proprietà intercorsi dal 26/09/1975; il terreno con il soprastante fabbricato è passato da un prezzo di compravendita stabilito in LIRE 75.000.000 ad un prezzo di LIRE 3.260.000.000, per come indicato nell'atto del 20/12/1993.
- Si precisa che l'atto di compravendita a rogito del Notaio CLEMENTE Riccardo del 15/07/1993 rep. 47855/5617 risulta trascritto due volte presso la Conservatoria dei Registri di Roma II (Agenzia del Territorio); sia in data 31/07/1993 sia in data 06/08/1993.
- Si precisa che all'interno della Visura Catastale, riguardante il terreno distinto presso NCT di detto Comune al foglio 2 p.lla 138, tra gli intestatari, all'impianto meccanografico venivano riportati i seguenti nominativi:

- [REDACTED]
- UNIVERSITA AGRARIA DI RIANO per il diritto del concedente.

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, consistenti:

- Nella consultazione cartacea degli atti intercorsi tra i precedenti proprietari del terreno, per il periodo sia successivo che antecedente l'anno 1973 (presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Romaa e III).
- Inoltrando specifica e formale richiesta in merito all'esistenza di detto diritto, a mezzo email, al presidente dell'Università Agraria di Riano.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio è emerso che:

Il signor [REDACTED] ha acquistato, il terreno in oggetto, dal signor [REDACTED] fu [REDACTED] con atto notarile del 16/02/1972 rep. 25887 registrato a Castelnuovo di Porto il 03/03/1972 al n. 9 vol. 72 e trascritto a Roma in data 08/03/1972 al numero di formalità 15325.

Il signor [REDACTED], per il quale erano presenti due omonimi; sono state individuate tre successioni trascritte, dalla visione dalle stesse è emerso che il soggetto interessato è il signor [REDACTED], a favore del quale è presente anche un uso civico, trascritto contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016; **non è stato possibile visionare detto atto, in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.**

All. 12\_ *Note di trascrizione atti di provenienza intercorsi dal 1975*

E' stato inoltre richiesto un approfondimento in merito all'esistenza di tale diritto, al Presidente dell'Università Agraria di Riano; il quale dopo aver effettuato varie ricerche all'interno del proprio archivio privato; mi comunicava di non aver reperito alcuna documentazione in merito.

All. 28\_ *Comunicazioni intercorse con l'Università Agraria*

**DESCRIZIONE IMMOBILI NELLA SEZIONE B DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA A FAVORE DELLA SOCIETA' [REDACTED] DEL 01/03/2000.**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H267 - RIANO	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	2	Particella	705	Subalterno -
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	21 vani	
Indirizzo	LOC. CAVONE VIALE PARIGI				N. civico 110
Piano	T-S1				

Immobile n. 2

Comune	H267 - RIANO	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	2	Particella	607	Subalterno 501
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	3 vani	
Indirizzo	LOC. CAVONE VIALE PARIGI				N. civico 110
Piano	T-S1				

Immobile n. 3

Comune	H267 - RIANO	(RM)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	2	Particella	607	Subalterno 502
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	75 metri quadri	
Indirizzo	LOC. CAVONE VIALE PARIGI				N. civico 110
Piano	T				

All. 11\_ *Atto di provenienza*

GIUDIZIARIE.IT

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

### ISCRIZIONI CONTRO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619  
Nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo per notar Di Pietro Francesco Monterotondo (Rm) del 26/06/2008, rep.46389/25379, per EURO 4.800.000,00 a garanzia di EURO 2.400.000,00. Gravante sul lotto edificabile distinto presso NCEU del Comune di Riano al foglio 2 p.lla 705 sub 501.

**A Favore** di UNIPOL BANCA SPA con sede in BOLOGNA (BO) C.F. 03719580379, per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

**Contro** [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

- **IPOTECA LEGALE**

Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 ISCRIZIONE del 24/09/2009 - Registro Particolare 17743 Registro Generale 59359

Atto del 15/09/2009 rep. 133923/97 a garanzia di un Capitale pari a € 1.714,19, con un capitale totale di € 3.428,38. Gravante sull'autorimessa distinta presso NCEU del Comune di Riano al foglio 2 p.lla 705 sub 504.

**A Favore** Equitalia Gerit S.p.A. con sede in Roma (Rm), C.F. 00410080584, per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

**Contro** [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

### ANNOTAZIONI

ANNOTAZIONE presentata il 20/03/2014 Reg. Part. 5110 Reg. Gen. 14720

**Tipo di atto:** 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

### TRASCRIZIONI CONTRO

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar GIANLUCA FESTA FERRANTE di ROMA del 16/06/2016, rep. 2874/2206; gravante sugli immobili distinti presso NCEU del Comune di Riano al foglio 2 p.lla 705 sub dal 509 al 525.

**A Favore** [REDACTED] 7, per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

**Contro** [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

**NEL QUADRO D** della nota di trascrizione è stato riportato quanto di seguito descritto:

LE PARTI, HANNO CONVENUTO CHE LA DURATA DEL PRESENTE CONTRATTO SIA DI ANNI 20 (VENTI), CON DECORRENZA DAL 1 LUGLIO 2016 E, PERTANTO, FINO AL 30 GIUGNO 2036, DATA QUESTA ALLA QUALE IL RAPPORTO DOVRA' ESSERE CONSIDERATO CONCLUSO.

LE PARTI, HANNO STABILITO UN CANONE MENSILE DI LOCAZIONE PARI AD EURO 3.600,00 (TREMILASEICENTO VIRGOLA ZERO ZERO), OLTRE L.I.V.A. DI LEGGE, DA PAGARSI IN VIA POSTICIPATA ENTRO L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. E' FATTO OBBLIGO ALL'AFFITTUARIA DI UTILIZZARE I CESPITI IN OGGETTO CON LA CURA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA E DI USARE LA MASSIMA ATTENZIONE PER EVITARE OGNI DANNO.

SARA' ESPRESSAMENTE CONSIDERATO MOTIVO DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DEL PRESENTE CONTRATTO L'INADEMPIMENTO TOTALE O PARZIALE O L'IMPERFETTO ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFITTUARIO RELATIVAMENTE ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO. IL LOCATORE AUTORIZZA SIN DA ORA L'AFFITTUARIA A DESTINARE I CESPITI IN OGGETTO ANCHE AD USI DIVERSI DA QUELLI STABILITI.

## ANNOTAZIONI/COMUNICAZIONI

NESSUNA

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE**  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884  
Giusto Atto Giudiziario del Tribunale di Tivoli emesso e notificato in data 19/10/2019, rep. n. 4570, gravante sugli immobili siti in Riano (Rm) identificati al NCEU di detto Comune al foglio 2, particella 705, subalterni dal 509 al 525.

A Favore di UNIPOL BANCA SPA con sede in BOLOGNA (Bo) C.F. 03719580379, per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

Contro

per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1.

All. 16 - Formalità gravanti

## ONERI DI "CANCELLAZIONE"

### ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2<sup>a</sup> successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili ad esclusione del contratto di locazione ultranovennale. Il costo fisso da sostenere, per ogni singolo lotto, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, verrà calcolato di seguito, per dei cespiti in oggetto.

(detto costo comprenderà l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero fabbricato composto dai vari cespiti adibiti ad abitazioni in villini ed autorimesse, risulta locato con contratto ultranovennale del 16/06/2016 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II in data 11/07/2016 alla formalità 22467 a favore della [REDACTED] (quale affittuaria) e contro la [REDACTED] (quale proprietaria).

L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma II in data 13/11/2019 - Reg Part 39167 Reg Gen 55884.

In sede di sopralluogo e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio delle Entrate di competenza, i cespiti oggetto della presente relazione di stima, risultano occupati, per come di seguito descritto:

### LOTTO UNO, interno 1

Immobili occupati dall'amministratore unico della Società [REDACTED]

Per come comunicato in sede di sopralluogo

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 509, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.la 705 sub. 517, ctg. C/6

### LOTTO DUE, interno 2

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 01/02/2018

In data 01/02/2018 è stato sottoscritto tra la [REDACTED] L. che concede in sublocazione, alla signora [REDACTED]; con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma 2 - SETTEBAGNI in

data 27/02/2018; NUMERO 3354; Serie 3T; relativamente alle unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110 e distinte presso NCEU di detto Comune, come segue:

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 510, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 518, ctg. C/6

#### LOTTO TRE, interno 3

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 20/10/2019

In data 20/10/2019 è stato sottoscritto tra la [REDACTED] che concede in sublocazione, alla signora [REDACTED]; con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma - TIVOLI in data 29/11/2019; NUMERO 6368; Serie 3T; relativamente alle unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110 e distinte presso NCEU di detto Comune, come segue:

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 511, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 519, ctg. C/6

#### LOTTO QUATTRO, interno 4

Immobili non occupati e non utilizzati da terzi, **LIBERI**

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 512, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 520, ctg. C/6

#### LOTTO CINQUE, interno 5

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 30/10/2019

In data 30/10/2019 è stato sottoscritto tra la [REDACTED] concede in sublocazione, alla signora [REDACTED]; con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma 2 - Tivoli in data 29/11/2019; NUMERO 6367; Serie 3T; relativamente alle unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110 e distinte presso NCEU di detto Comune, come segue:

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 513, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 521, ctg. C/6

#### LOTTO SEI, interno 6

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 01/10/2019

In data 01/10/2019 è stato sottoscritto [REDACTED] che concede in sublocazione, alla signora [REDACTED] con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Roma - TIVOLI, in data 02/10/2019; NUMERO 16167; Serie 3T; relativamente alle unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110 e distinte presso NCEU di detto Comune, come segue:

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 514, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 522, ctg. C/6

#### LOTTO SETTE, interno 7

Immobili non occupati e non utilizzati da terzi, **LIBERI**

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 515, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 523, ctg. C/6

#### LOTTO OTTO, interno 8

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 25/02/2020

In data 25/02/2020 è stato sottoscritto tra la [REDACTED] che concede in sublocazione, al signor [REDACTED] 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data; NUMERO 1854; Serie 3; relativamente alle unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110 e distinte presso NCEU di detto Comune, come segue:

ABITAZIONE in villini distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 516, ctg. A/7  
AUTORIMESSA distinta presso NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 524, ctg. C/6  
AUTORIMESSA distinta NCEU del Comune di RIANO al Foglio 2 p.lla 705 sub. 525, ctg. C/6

All. 20 - Contratti di sublocazione

GIUDIZIARIE.it



# SITUAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA

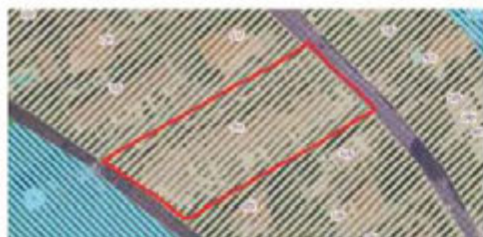
Il **CORPO DI FABBRICA** si sviluppa su tre livelli, due dei quali fuori terra, ed è costituito da un volume principale continuo posto al piano seminterrato; a ridosso ed in elevazione dello stesso sono presenti cinque manufatti composti da un piano terra ed un piano primo (sottotetto).

Il frazionamento verticale degli spazi interni dell'intera struttura, ha determinato la presenza di n. 8 abitazioni in villini e n. 9 autorimesse ad esse direttamente collegate.

- La superficie totale del lotto su cui insiste l'edificio è pari a 4.770,00 mq.
- Il volume del fabbricato è di 1.897,38 mc;
- Cubatura consentita 1.908,00 mc.
- Altezza interna utile: PT 2,80 ml; PS1 3,00 ml; P1 2,20 ml media
- Parcheggio privati per visitatori: 90,00 mq
- Str. verticali: intelaiatura in cemento armato costituita da travi e pilastri.
- Fondazioni: in travi rovesce in cemento armato.
- Copertura: a falde inclinate sormontate da tegole
- Pareti esterne ed interne: Appaiono intonacate e tinteggiate
- Tamponamenti: doppia fodera in laterizio ed isolante
- Pavimentazione interna: Gress porcellanato e in cotto
- Infissi esterni ed interni: porte ed infissi in legno provvisti di grate c/o persiane
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Tutti realizzati sottotraccia
- Corte di pertinenza su più lati adibita a giardino
- Posto auto: Posto auto al piano seminterrato
- Soffitta o cantina: al piano primo sottotetto

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Riano (RM) individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare all'interno della:



**Zona omogenea B**

**Piano di Lottizzazione**

**Vincoli del PTPR adottato con DGR n° 556/2007 e 1025/2007:**

**TAVOLA A**



**SISTEMI ED AMBITO DEL PAESAGGIO**

- Paesaggio agrario di valore

**TAVOLA B**



**BENI PAESAGGISTICI**

- Area Urbanizzata

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato, destinato a civile abitazione, composto da n. 8 unità immobiliari a schiera, sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- LICENZA DI COSTRUZIONE rilasciata da Comune di Riano in data 16/02/1972 n. 586 per un fabbricato di civile abitazione.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA rilasciata dallo stesso Comune in data n. C094/045 del 22/12/1999 e successivo rilascio del Certificato di Agibilità n. 995/0044 del 01/03/2000.
- Domanda relativa alla definizione degli illeciti prot. 11038 del 10.12.04
- PERMESSO DI COSTRUIRE n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari.
- D.I.A. in variante al precedente Permesso di Costruire prot. n° 13877 del 22/01/2008 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari. L'intervento consiste in una modesta variazione planimetrica della disposizione dei fabbricati nel terreno rispetto a quella stabilita dal progetto autorizzato per meglio armonizzare l'ubicazione dei corpi di fabbrica.
- Accertamento di Conformità art 37 T.U. 380.01 prot. 3411 del 26.03.1013, DIA per sistemazione muro di recinzione esistente.

All. dal 22 al 27

### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Sono presenti i certificati energetici degli immobili. All. 21 Attestati di Prestazione Energetica
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Non è presente il certificato di agibilità.
- Non è presente il certificato di collaudo statico delle strutture.

### PLANIMETRIE PIANO TERRA – ULTIMO TITOLO AMMINISTRATIVO ASSENTITO



### ATTUALI PLANIMETRIE CATASTALI PIANO TERRA



All. 8 Estratto di Mappa ed Elaborati Planimetrici

## DIFFORMITA' RISCONTRATE SULL'INTERO FABBRICATO

Dalla comparazione tra la restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi, i titoli assentiti dal Comune di Riano e la documentazione estrapolata dall'archivio catastale, sono emerse le seguenti discordanze riguardanti tutti i cespiti:

- a. *Diversa conformazione e posizione degli accessi pedonali, che conducono alle corti di pertinenza, lato Via Bastianaccio.*
- b. *Diversa conformazione degli ingressi alle abitazioni.*
- c. *Diversa conformazione dei balconi/portici al PT, prospicienti la strada comune.*
- d. *Diverso numero di unità abitative realizzate rispetto a quanto assentito nella concessione del 2007; sono presenti n. 8 villini anziché n. 9 (un cespite non appare suddiviso in due unità).*
- e. *L'immobile int. 6, partendo da Viale Parigi, è stato realizzato in una posizione diversa da quanto assentito, la porzione di fabbricato appare ruotata.*
- f. *Diversa posizione delle bucatore murarie prospettiche.*
- g. *Diversa conformazione delle aree esterne.*

Per regolarizzare quanto in precedenza descritto sarà necessario presentare giusto titolo in sanatoria. Art. 37 Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) con successiva variazione catastale di alcune unità.

Detto elaborato dovrà riguardare le variazioni impropriamente apportate all'intero complesso edilizio e di conseguenze alle singole unità in esso ricomprese.

La pratica potrà essere presentata o una volta sola per tutto il compendio pignorato o separatamente per ogni singolo lotto.

Di detto costo se ne terrà conto, per ogni lotto, in fase di stima.

## COMPOSIZIONE LOTTI E DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA

### COMPOSIZIONE E FORMAZIONE LOTTI

<b>LOTTO UNO, int.1</b> .....	33
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 1. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 509</i>	
<b>Bene n. 9. AUTORIMESSA (C/6)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 517</i>	
<b>LOTTO DUE, int. 2</b> .....	41
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 2. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 510</i>	
<b>Bene n. 10. AUTORIMESSA (C/6)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 518</i>	
<b>LOTTO TRE, int 3</b> .....	49
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 3. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 511</i>	
<b>Bene n. 11. AUTORIMESSA (C/6)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 519</i>	
<b>LOTTO QUATTRO, int 4</b> .....	57
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 4. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7)</b> sita in Riano (Rm) <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 512</i>	

<b>Bene n. 12. AUTORIMESSA (C/6) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 520</i>	
<b>LOTTO CINQUE, int 5</b> .....	65
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 5. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 513</i>	
<b>Bene n. 13. AUTORIMESSA (C/6) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 521</i>	
<b>LOTTO SEI, int 6</b> .....	73
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 6. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 514</i>	
<b>Bene n. 14. AUTORIMESSA (C/6) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 522</i>	
<b>LOTTO SETTE, int 7</b> .....	81
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 7. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 515</i>	
<b>Bene n. 15. AUTORIMESSA (C/6) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 523</i>	
<b>LOTTO OTTO, int 8 e 9</b> .....	89
Il lotto è formato dai seguenti beni:	
<b>Bene n. 8. ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 516</i>	
<b>Bene n. 16. AUTORIMESSA (C/6) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 524</i>	
<b>Bene n. 17. AUTORIMESSA (C/6) sita in Riano (Rm)</b> <i>Il tutto per come distinto presso NCEU di detto Comune, al: Foglio 2 p.lla 705 sub 525</i>	

## VALORI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- *Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di novembre 2020, cespiti con caratteristiche simili siti nel Comune di Riano, viene richiesto un prezzo medio pari a 1.322,00 €/mq.*
- *Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: RIANO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (VIA XXIV MAGGIO), Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale; è di 1.475,00 €/mq mentre i Box hanno un valore pari a 850,00 €.*
- *Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessive simili a quelle del bene pignorati (Ville e Villini), ubicati in Zone centrali; viene attribuito un valore per fascia media pari a 1.326,70 per €/mq ed un valore pari 749,27 €/mq per i box e le autorimesse.*
- *BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Est (Periodo di rilevazione gennaio-giugno 2019) - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare: RIANO – C81 abitazioni I FASCIA; 1.450,00 €/mq – Box e posti auto 700,00 €/mq.*

**Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a: 1.393,42 €/mq**  
**Per le autorimesse è pari a: 740,06 €/mq**

## DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Hai valori in precedenza determinati saranno applicati dei coefficienti che terranno conto:

- *Dello stato di fatto complessivo - BUONO*
- *Dell'età del manufatto – Anno 2007*
- *Delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche – PORZIONI DA ULTIMARE*

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari a **0,90**.

## CALCOLO INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Nel caso specifico, tutte le unità ricadenti all'intero del fabbricato di maggior consistenza sono vincolate da un contratto di locazione ultranovennale regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II). In data antecedente il pignoramento immobiliare e quindi opponibile alla procedura de quo.

A conferma di tale presupposto, la dottrina estimativa indica la seguente formula analitica per il calcolo dell'incidenza della specifica locazione in essere sul valore commerciale del bene all'attualità:

$$vl = rn \times (qn-1)/r \times 1/qn$$

vl = valore della locazione – rn = reddito medio annuo come da contratto (dove si assume rn = 0,70, rl reddito lordo annuo) n = tempo intercorrente tra l'epoca della stima e la scadenza contrattuale (scadenza 2036 – epoca attuale di stima fine 2020 = 15 anni residui); viene determinato come differenza tra il reddito lordo e le spese di gestione a carico del proprietario.

Le spese riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione, lo sfitto, l'inesigibilità e le imposte.

Reddito lordo netto come da contratto = 43.200,00 €  
rl = 30.240,00 € depurato delle spese medie  
 $qn = (1 + r)^N = (1 + 0,03)^{15} = 1,5580$  (estratto dalle tabelle finanziarie, dove il tasso d'interesse è pari a 3% per una durata di 15 anni)  
 $vl = 30.240,00 \text{ €} \times (1,5580 - 1) / 0,03 \times 1 / 1,5580 = 360.989,39 \text{ €}$

Valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto,

Ne consegue che la somma da detrarre al valore determinato per ognuno dei singoli OTTO LOTTI è pari a;  $360.989,39 \text{ €} : 9 = 40.109,93$

La somma è stata suddivisa in nove quote, quante sono le unità assentite dalla concessione; il LOTTO OTTO è costituito da due villini simili, adiacenti e comunicanti tra loro; appaiono attualmente fusi in un unico cespite.

### DIRITTO REALE DI GODIMENTO – “LIVELLO”

All'interno della visura catastale storica, estrapolata presso NCT del Comune di Riano, riguardante il terreno al foglio 2 p.lla 705 è emersa la presenza del “livello”, diritto reale di godimento su fondo altrui; intestato ad un soggetto fisico:

██████████ nato a ROMA il 28/11/1943 ██████████ - Livellario fino al 26/09/1975  
UNIVERSITA AGRARIA DI RIANO Diritto del concedente fino al 26/09/1975

A tal proposito si è proceduto a contattare il presidente dell'Università Agraria di Riano, a mezzo email, chiedendo un relativo riscontro in merito sia all'esistenza di tale diritto sia ad un'eventuale affrancazione. Lo stesso, dopo aver effettuato varie ricerche presso l'archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano atti relativamente ai dati forniti.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II) non risulta effettuata alcuna trascrizione in merito all'affrancazione ed all'esistenza del suddetto diritto.

La verifica svolta ha consentito sia di individuare tutti i proprietari intercorsi dal 1973 sia di individuare l'atto con cui il signor ██████████ ██████████

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma III), è emerso che dalle interrogazioni sul soggetto fisico, il signor ██████████ senza data di nascita, (proprietario fino al 1972); risultano presenti due omonimi; per i quali sono state individuate tre successioni ereditarie trascritte, dalla visione dalle stesse è emerso che il soggetto avente causa è il signor ██████████ fu ██████████ ██████████ l'Università Agraria di Riano – trascritto in data 01.03.1965 alla formalità 10016; detto atto è risultato smarrito o fuori posto, non reperibile dall'ufficio.

Vista l'impossibilità di visionare detto atto, in assenza dei dati in esso contenuti, non è stato possibile richiederne eventuale copia all'archivio notarile.

All. 13. *Ispezioni ipotecarie aventi causa*

GIUDIZIARIE.it

## TABELLA VALORI DETARMINATI PER I SINGOLI LOTTI

Identificativo immobili	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo ragguagliato	Quota posta in vendita per il Diritto di proprietà	Valore finale determinato
<b>BENI COMUNI NON CENSIBILI</b>	-	-	-	-	-
<b>LOTTO UNO</b> (Distinto dai subalterni: 509 e 517)	173,71 mq 24,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	233.831,17 €	1/1	<b>168.500,00 €</b>
<b>LOTTO DUE</b> (Distinto dai subalterni: 510 e 518)	166,52 mq 37,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	233.473,05 €	1/1	<b>168.200,00 €</b>
<b>LOTTO TRE</b> (Distinto dai subalterni: 511 e 519)	162,97 mq 36,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	228.355,02 €	1/1	<b>165.800,00 €</b>
<b>LOTTO QUATTRO</b> (Distinto dai subalterni: 512 e 520)	161,80 mq 38,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	228.219,86 €	1/1	<b>165.700,00 €</b>
<b>LOTTO CINQUE</b> (Distinto dai subalterni: 513 e 521)	163,03 mq 38,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	229.762,38 €	1/1	<b>164.900,00 €</b>
<b>LOTTO SEI</b> (Distinto dai subalterni: 514 e 522)	159,55 mq 41,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	227.396,35 €	1/1	<b>162.300,00 €</b>
<b>LOTTO SETTE</b> (Distinto dai subalterni: 515 e 523)	162,85 mq 30,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	224.208,21 €	1/1	<b>162.100,00 €</b>
<b>LOTTO OTTO</b> (Distinto dai subalterni: 516, 524 e 525)	329,34 mq 28,00 mq 32,00 mq	App. 1.393,42 €/mq Autor. 740,06 €/mq	452.981,28 €	1/1	<b>329.200,00 €</b>
<b>VALORE TOTALE LOTTI</b>					<b>1.486.700,00 €</b>

### VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPLESSIVO EDILIZIO

(ottenuto dalla somma dei valori determinati per i vari LOTTI)

(Unmilionequattrocentottaseimilasettecento/00) **1.486.700,00 €**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione è composta da numero 32 pagine riguardanti la relazione generale, 65 pagine riguardanti le relazioni dei singoli lotti, le immagini fotografiche e gli allegati.

## ALLEGATI

- All. 1\_proc. EI RGE 444/19 *Verbale di nomina e Giuramento CTU*
- All. 2\_proc. EI RGE 444/19 *Verbali di Sopralluogo*
- All. 3\_proc. EI RGE 444/19 *Visure Catastali Terreni – NCT soppresse*
- All. 4\_proc. EI RGE 444/19 *Visure Catastali Fabbricati – NCEU precedenti identificativi*
- All. 5\_proc. EI RGE 444/19 *Beni Comuni non Censibili*
- All. 6\_proc. EI RGE 444/19 *Visure Catastali Storiche LOTTI*
- All. 7\_proc. EI RGE 444/19 *Planimetrie Catastali LOTTI*
- All. 8\_proc. EI RGE 444/19 *Estratto di mappa ed elaborati planimetrici*
- All. 9\_proc. EI RGE 444/19 *Relazione notarile ed atto di pignoramento*
- All. 10\_proc. EI RGE 444/19 *Atto di Compravendita - la [REDACTED] compra nel 1993*
- All. 11\_proc. EI RGE 444/19 *Atto di provenienza*
- All. 12\_proc. EI RGE 444/19 *Note di trascrizione atti di provenienza intercorsi dal 1975*
- All. 13\_proc. EI RGE 444/19 *Ispezioni ipotecarie aventi causa*
- All. 14\_proc. EI RGE 444/19 *Ispezioni ipotecarie immobili*
- All. 15\_proc. EI RGE 444/19 *Ispezione Ipotecaria [REDACTED] - Soc. locataria*
- All. 16\_proc. EI RGE 444/19 *Formalità gravanti*
- All. 17\_proc. EI RGE 444/19 *Contratto di LOCAZIONE ULTRANOVENNALE e nota di trascrizione*
- All. 18\_proc. EI RGE 444/19 *Scrittura privata registrata del 2017, non trascritta – riduzione canone locativo*
- All. 19\_proc. EI RGE 444/19 *Scrittura privata non trascritta del 2019 - intero canone locativo corrisposto*
- All. 20\_proc. EI RGE 444/19 *Contratti di Sublocazione*
- All. 21\_proc. EI RGE 444/19 *Attestati di Prestazione Energetica*
- All. 22\_proc. EI RGE 444/19 *Concessione edilizia in sanatoria C094.045 del 1999*
- All. 23\_proc. EI RGE 444/19 *Domanda relativa alla definizione degli illeciti prot. 11038 del 10.12.04*
- All. 24\_proc. EI RGE 444/19 *Permesso di C. n. 07.89 del 2007*
- All. 25\_proc. EI RGE 444/19 *DIA n. 13378 del 2008*
- All. 26\_proc. EI RGE 444/19 *Accertamento di Conformità art 37 T.U. 380.01 prot. 3411 del 26.03.1013*
- All. 27\_proc. EI RGE 444/19 *Verbale di accertamento 2010*
- All. 28\_proc. EI RGE 444/19 *Comunicazioni intercorse con l'Università Agraria*
- All. 29\_proc. EI RGE 444/19 *RICEVUTE invio relazione alle parti*



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

## LOTTO UNO

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,

## LOTTO UNO

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO UNO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

#### **Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 509*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 105 mq, Tot escluse aree esterne 105 mq, Rendita € 542,28*

#### **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 517*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.24 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 24 m<sup>2</sup>, Rendita € 24,79*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 1, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte in legno) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale.

La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastalmente identificato come balcone). Non si rileva la presenza dell'angolo cottura;*

al PIANO PRIMO (sottotetto) *raggiungibile mediante scala interna in legno è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (adibito a bagno);*

al PIANO SEMINTERRATO *raggiungibile mediante scala interna i muratura è presente un ambiente unico provvisto di camino, bagno e porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota. Esternamente è presente una corte di pertinenza.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 1, *appare adibito a cucina, si sviluppa interamente al piano seminterrato*, il vano murario che ne consente l'ingresso dall'esterno, attualmente appare variato non permettendo l'accesso delle autovetture. Dette variazioni, che ne hanno di fatto variato la reale destinazione d'uso dell'ambiente, dovranno essere modificate e/o rimosse mediante interventi di demolizione e ricostruzione, atti a ripristinare l'ambiente come ricovero delle autovetture. Detto cespite si compone di un unico vano principale, direttamente

collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è stata realizzata una tettoia in legno che andrà demolita. Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B - Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano PERMESSO DI COSTRUIRE n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 ed accertamento di conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE. La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, Viale Parigi, abitazione in villini ai sub 510 e 518 (int. 2), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto a Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

**Società locataria degli immobili dal 1° luglio 2016 fino al 30 giugno 2036.**

ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

Attualmente entrambi i cespiti sono occupati dall'amministratore unico della Società

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO UNO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1

Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	I
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	356,20 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	20,31 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	51,20 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	11,37 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	82,00 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	6,60 mq	-	S1
Autorimessa PS1 collegata all'abitazione	22,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,71 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

ASTE GIUDIZIARIE.it

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501 e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
	Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264	

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**  
GEFIPA ITALIA - GESTIONI FINANZIARIA PARTECIPAZIONI – S.R.L. con sede in ROMA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	509		A/7	4	5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 105 m <sup>2</sup>	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DEBITI E ONERI REALI					
1	[REDACTED] sede in ROMA				[REDACTED]		[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000					
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] dal 28/09/2012 protocollo n. RM0968616 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107/18.1/2012)												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	2	705	501	Cens.	Zona	area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE dal 23/07/2008 protocollo n. RM0968156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31955.1/2008)
Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano T.												

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

GEFIPA ITALIA - GESTIONI FINANZIARIA PARTECIPAZIONI – S.R.L. con sede in ROMA

**CATASTO FABBRICATI (NCEU)**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	<b>2</b>	<b>705</b>	<b>517</b>		C/6	3	24 m <sup>2</sup>	Tot: 24 m <sup>2</sup>	€ 24,79	Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GEFIPA ITALIA - GESTIONI FINANZIARIA PARTECIPAZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in ROMA	05351201008	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA del 28/09/2012 protocollo n. RM0968636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107019 1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	705	501			area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE dal 23/07/2008 protocollo n. RM0968636 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81953.1/2008)

Indirizzo VIALE PARIGI n. 110 piano: T.

**PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimessa poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

<input type="checkbox"/>	2	705	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, 3C Piano T.	Bene comune non censibile
<input type="checkbox"/>	2	705	508	RIANO VIA BASTIANACCIO, 3C Piano T.	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



*Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.*

## PLANIMETRIE CATASTALI

### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

PIANO TERRA

VIA BARTIANAGGIO



PIANO PRIMO



PIANO S1



### Bene N° 2 – AUTORIMESSA

PIANO S1



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

## FORMALITÀ GRAVANTI

#### • IPOTECA VOLONTARIA

DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619

#### • LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017

#### • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## COSTI PER "CANCELLAZIONE" FORMALITA' GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **329,00 €**  
(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a: **1.393,42 €/mq**  
Per le autorimesse è pari a: **740,06 €/mq**

## REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, tettoie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio..
- Al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, il garage appare non accessibile con l'autovettura ed adibito a cucina.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.
- Alla mancata realizzazione dell'angolo cottura al piano terra.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie. Non potrà essere regolarizzato il cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, attualmente la stessa appare impropriamente adibita a cucina; dovranno essere eseguiti tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, necessari al ripristino della destinazione d'uso assentita. Tale variazione ha comportato la modifica dell'accesso carrabile e la realizzazione di componenti impiantistiche non pertinenti con le caratteristiche specifiche di detta categoria catastale. L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

## COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.
- Interventi di demolizione e ricostruzione.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 6.500,00 €

## DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

## INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a;  $360.989,39 \text{ €} : 9 = 40.109,93$

## DIRITTO REALE DI GODIMENTO – “LIVELLO”

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un un uso civico, trascritto a favore del signor ██████████ contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche preso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano atti per i soggetti coinvolti.

**L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:**

**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

### DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO UNO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO UNO</b>					
Abitazione in villini, int. 1 Foglio 2 particella 705 sub 509	173,71 mq	1.393,42 €/mq	€ 242.050,98	100,00	€ 242.050,98
Autorimessa, int. 1 Foglio 2 particella 705 sub 517	24,00 mq	740,06 €/mq	€ 17.761,44	100,00	€ 17.761,44
Valore di stima:					€ 259.812,42

### DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
<b>TOTALE OTTENUTO</b>		<b>€ 233.831,17</b>
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	6.500,00 €	
Valore locativo (per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)	- 40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 187.221,24 - 10% (€ 18.722,12) = € 168.499,12 di seguito riportato per arrotondamento.		

### VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNO

(Centosessantottomilacinquecento/00) **€ 168.500,00**



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

### LOTTO DUE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.

## LOTTO DUE

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO DUE È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

#### **Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 510*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 105 mq, Tot escluse aree esterne 105 mq, Rendita € 542,28*

#### **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 518*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.37 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 37 m<sup>2</sup>, Rendita € 38,22*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 2, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte in legno) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, disimpegno, bagno, due camere da letto una provvista di cabina armadio l'altra comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastralmente identificato come balcone). Non si rileva la presenza dell'angolo cottura;*

al PIANO PRIMO (sottotetto) raggiungibile mediante scala interna in legno è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (realizzato come bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante scala interna in muratura è presente un ambiente unico provvisto di camino e di angolo cottura, bagno e porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota. Esternamente è presente una corte pavimentata.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiane.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 2, adibito ad autorimessa è composto da un unico vano principale, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è presente un'area di accesso privata che diparte dalla strada comune.

Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano **PERMESSO DI COSTRUIRE** n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 e successivo accertamento di

conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE. La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, abitazione in villini ai sub 509 e 517 (int. 1), abitazione in villini ai sub 511 e 519 (int. 3), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

con sede in ROMA alla Via Monte Baldo, 8 con C.F. e P.IVA 05351201008 – R.E.A. RM879995

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

## ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gl'immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

**Società locataria degli immobili dal 1° luglio 2016 fino al 30 giugno 2036.**

## ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

## Immobili occupati con contratto di sublocazione del 01/02/2018

In data **01/02/2018** è stato sottoscritto tra la [redacted] che concede in sublocazione, alla signora [redacted] con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate do Roma 2 - SETTEBAGNI in data 27/02/2018; NUMERO 3354; Serie 3T; relativamente alle suddette unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110.

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO DUE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1

Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	I
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	211,70 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	13,08 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	65,20 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	12,77 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	54,80 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	5,24 mq	-	S1
Autorimessa PS1 collegata all'abitazione	34,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,02 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**  
GEFIPA ITALIA - GESTIONI FINANZIARIA PARTECIPAZIONI – S.R.L. con sede in ROMA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	510		A/7	4	5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 105 m <sup>2</sup>	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inscrittura in visura dei dati di superficie.

**Mappali Terreni Correlati**  
Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI			
1	[REDACTED] sede in ROMA				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0948636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA APPERTENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010 1/2012)										
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente: dal 23/07/2008										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 705	Sub. 461	Zona Cens. Area urbana	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1								4770 m <sup>2</sup>		
Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano I.										
VARIANTE del 23/07/2008 protocollo n. RM0948556 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955 1/2008)										

ASTE GIUDIZIARIE.it

## CATASTO FABBRICATI (NCEU)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	518		C/6	3	37 m <sup>2</sup>	Tot: 37 m <sup>2</sup>	€ 38,22	Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [redacted] del 28/09/2012 protocollo n. RM0948634 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EMIPR. A. E SU AREA URBANA (n. 107010/1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana	2	705	508	Cens.	Zona				Catastale		
1							area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VAREA ZONATA dal 23/07/2008 protocollo n. RM0948634 in atti dal 23/07/2008 MBGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955/1/2008)

Indirizzo VIALE PARIGI n. 110 piano T.

## PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimessa poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).
- Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.

<input type="checkbox"/>	2	705	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
<input type="checkbox"/>	3	705	508	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.

## PLANIMETRIE CATASTALI

### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI PIANO TERRA



### PIANO S1

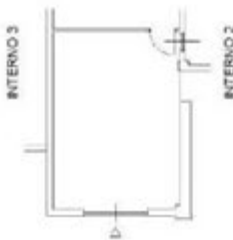


### PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Bene N° 2 – AUTORIMESSA PIANO S1



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCEFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

## FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## COSTI PER "CANCELLAZIONE" FORMALITA' GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **329,00 €**, salvo diverso conteggio da parte dell'Ente.  
(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 slide).

## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a: **1.393,42 €/mq**  
Per le autorimesse è pari a: **740,06 €/mq**

## ASTE GIUDIZIARIE.it REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, terroie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio..
- Al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, al piano seminterrato è stato realizzato un angolo cottura ed un camino.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.
- Alla mancata realizzazione dell'angolo cottura al piano terra.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

Dovranno essere eseguiti tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, necessari al ripristino della destinazione d'uso assentita.

Tale variazione ha comportato la modifica dell'accesso carrabile e la realizzazione di componenti impiantistiche non pertinenti con le caratteristiche specifiche di detta categoria catastale. L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

## COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.
- Interventi di demolizione e ricostruzione.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a **6.500,00 €**

## DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

## ASTE GIUDIZIARIE.it INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a;  $360.989,39 \text{ €} : 9 = 40.109,93$

## DIRITTO REALE DI GODIMENTO – “LIVELLO”

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un un uso civico, trascritto a favore del signor [REDACTED] fu Orlandi nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano atti per i soggetti coinvolti.

**L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:**

**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO DUE:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO DUE</b>					
Abitazione in villini, int. 2 Foglio 2 particella 705 sub 510	166,52 mq	1.393,42 €/mq	€ 232.032,29	100,00	€ 232.032,29
Autorimessa, int. 2 Foglio 2 particella 705 sub 518	37,00 mq	740,06 €/mq	€ 27.382,22	100,00	€ 27.382,22
Valore di stima:					€ 259.414,51

**DEPREZZAMENTI APPLICATI**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
TOTALE OTTENUTO		€ 233.473,05
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	6.500,00 €	
Valore locativo (per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)	-40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 186.863,12 - 10 % (€ 18.686,31) = € 168.176,81 di seguito riportato per arrotondamento.		

**VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO DUE**

(Centosessantottomiladuecento/00) **€ 168.200,00**



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

## LOTTO TRE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.



## LOTTO TRE

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO TRE È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

#### **Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 511*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 105 mq, Tot escluse aree esterne 105 mq, Rendita € 542,28*

#### **Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 519*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.36 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 36 m<sup>2</sup>, Rendita € 37,18*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 3, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte in legno) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastralmente identificato come balcone).*

al PIANO PRIMO (sottotetto) raggiungibile mediante scala interna in legno è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (realizzato come bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante scala interna in muratura è presente un ambiente unico provvisto di angolo cottura, bagno e porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota. Esternamente è presente una corte di pertinenza.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 3, adibito ad autorimessa è composto da un unico vano principale, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è presente un'area di accesso privata che diparte dalla strada comune.

Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano PERMESSO DI COSTRUIRE n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 e successivo accertamento di conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le

certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE. La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, abitazione in villini ai sub 510 e 518 (int. 2), abitazione in villini ai sub 512 e 520 (int. 4), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

con sede in ROMA alla Via Monte Baldo, 8 con C.F. e

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

## ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli'immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

## ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 20/10/2019

In data **20/10/2019** è stato sottoscritto tra la GIRPA S.R.L. che concede in sublocazione, alla signora SONNATI Sara; con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate do Roma - TIVOLI in data 29/11/2019; NUMERO 6368; Serie 3T; relativamente alle suddette unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110.

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO TRE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1

Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	1
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	141,00 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	9,55 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	65,20 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	12,77 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	54,50 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	5,22 mq	-	S1
Autorimessa PS1 collegata all'abitazione	33,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180.97 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

ASTE GIUDIZIARIE.IT ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501 e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	511		A/7	4	5 vani	Totale: 105 m² Totale escluse aree scoperte: 105 m²	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI ECONOMICI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(I) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0948654 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107018/1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	705	501			area urbana		4770 m²			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0948156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955/1/2008)

Indirizzo: VIALE PARIGI n. 319 piano: T

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**Bene N° 2 – AUTORIMESSA****CATASTO FABBRICATI (NCEU)**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	519		C/6	3	36 m <sup>2</sup>	Tot: 36 m <sup>2</sup>	€ 37,18	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA del 28/09/2012 protocollo g. RM0965636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010 1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Codimensionalità	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	705	501			area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0969356 in atti del 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 119551/2008)

Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano T.

**PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che dipende dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimesse poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastralmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

<input type="radio"/>	2	705	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
<input type="radio"/>	2	705	508	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



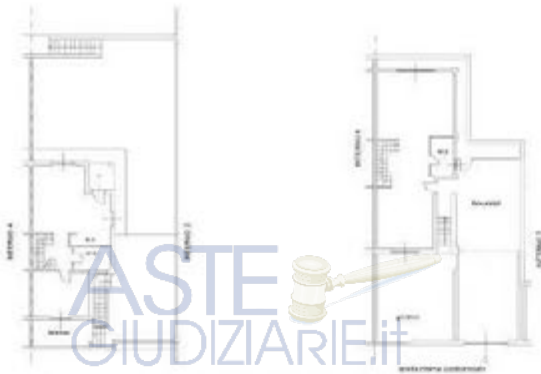
*Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PLANIMETRIE CATASTALI

### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI PIANO TERRA

VIN. 88/01/000000

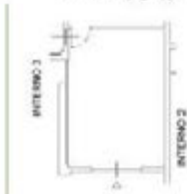


### PIANO S1

### PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Bene N° 2 – AUTORIMESSA PIANO S1



Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie "Catastali" acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio, al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all'Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

## FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

## COSTI PER "CANCELLAZIONE" FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e' pari a: **329,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all'Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a: 1.393,42 €/mq  
Per le autorimesse è pari a: 740,06 €/mq

## REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegata a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, terroie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio..
- Al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, al piano seminterrato è stato realizzato un angolo cottura.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

Dovranno essere eseguiti tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, necessari al ripristino della destinazione d'uso assentita.

Tale variazione ha comportato la modifica dell'accesso carrabile e la realizzazione di componenti impiantistiche non pertinenti con le caratteristiche specifiche di detta categoria catastale. L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

### COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.
- Interventi di demolizione e ricostruzione.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 4.000,00 €

## DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

## INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a;  $360.989,39 \text{ €} : 9 = 40.109,93$

## DIRITTO REALE DI GODIMENTO – "LIVELLO"

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un un uso civico, trascritto a favore del signor [REDACTED] fu Orlandino nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

GIUDIZIARIE.it

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano atti per i soggetti coinvolti.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO TRE:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO TRE</b>					
Abitazione in villini, int. 3 <i>Foglio 2 particella 705 sub 511</i>	162,97 mq	1.393,42 €/mq	€ 227.085,65	100,00	€ 227.085,65
Autorimessa, int. 3 <i>Foglio 2 particella 705 sub 519</i>	36,00 mq	740,06 €/mq	€ 26.642,16	100,00	€ 26.642,16
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 253.727,81</b>

**DEPREZZAMENTI APPLICATI**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
<b>TOTALE OTTENUTO</b>		<b>€ 228.355,02</b>
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	4.000,00 €	
Valore locativo <i>(per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)</i>	-40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 184.245,09 - 10 % (€ 18.424,50) = € 165.820,58 di seguito riportato per arrotondamento.		

**VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO TRE**

(Centosessantacinquemilaottocento/00)    **€ 165.800,00**





# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

## LOTTO QUATTRO

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.



## LOTTO QUATTRO

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO QUATTRO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 512*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 105 mq, Tot escluse aree esterne 105 mq, Rendita € 542,28*

**Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 520*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.38 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 38 m<sup>2</sup>, Rendita € 39,25*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 4, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte in legno ancora da assemblare) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastalmente identificato come balcone).*

al PIANO PRIMO (sottotetto) raggiungibile mediante scala interna, non realizzata, è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (realizzato come bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante scala interna i muratura è presente un ambiente unico provvisto di bagno e porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota. Esternamente è presente una corte di pertinenza.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura, in sede di sopralluogo, alcuni di essi, sono apparsi in fase di ultimazione.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 4, adibito ad autorimessa è composto da un unico vano principale, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è presente un'area di accesso privata che diparte dalla strada comune.

Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano PERMESSO DI COSTRUIRE n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 e successivo accertamento di

conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE. La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, abitazione in villini ai sub 511 e 519 (int. 3), abitazione in villini ai sub 513 e 521 (int. 5), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

con sede in ROMA alla Via Monte Baldo, 8 con C.F. e P.IVA 05351201008 – R.E.A. RM879995

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

## ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gl'immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

## ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

Immobili non occupati e non utilizzati da terzi

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO QUATTRO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1
Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	1
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	117,70 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'occdenza	8,38 mq	-	T

Terrazzi (1) e logge (2) PT - <i>adiacenti corte</i>	-	65,20 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	12,77 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 <i>Giardino esclusivo</i>	-	54,50 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	5,22 mq	-	S1
Autorimessa PS1 <i>collegata all'abitazione</i>	33,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180.80 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	512		A/7	4	5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 105 m <sup>2</sup>	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA [del 28/09/2012 protocollo n. RM0968636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107919.1/2012)]										
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 705	Sub 501	Zona Cens. Casi	Micro Zona area urbana	Categoria	Classe 4770 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita
1										VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0968156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31955.1/2008)
Indirizzo [VIALE PARIGI n. 110 piano: T.]										

### Bene N° 2 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	520		C/6	3	38 m <sup>2</sup>	Tot: 38 m <sup>2</sup>	€ 39,25	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0968636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010 1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	705	501			area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0989156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31955.1/2008)

Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano T.

## PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimesse poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

<input type="checkbox"/>	2	705	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
<input type="checkbox"/>	2	705	508	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



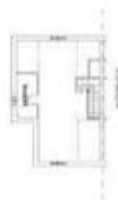
*Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.*

## PLANIMETRIE CATASTALI

### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI PIANO TERRA PIANO S1

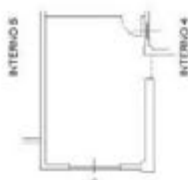


### PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Bene N° 2 – AUTORIMESSA PIANO S1



Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

## FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

## COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e’ pari a: **329,00 €**  
(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all’Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a:

Per le autorimesse è pari a:

1.393,42 €/mq

740,06 €/mq

### REGOLARITA' EDILIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, tettoie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

### COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 4.000,00 €

### DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

### INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a; **360.989,39 € : 9 = 40.109,93**

### DIRITTO REALE DI GODIMENTO – "LIVELLO"

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un uso civico, trascritto a favore del signor [REDACTED] fu Orlandi nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano per i soggetti coinvolti.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:  
**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO QUATTRO:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO QUATTRO</b>					
Abitazione in villini, int. 4 Foglio 2 particella 705 sub 512	161,80 mq	1.393,42 €/mq	€ 225.455,35	100,00	€ 225.455,35
Autorimessa, int. 4 Foglio 2 particella 705 sub 520	38,00 mq	740,06 €/mq	€ 28.122,28	100,00	€ 28.122,28
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 253.577,63</b>

**DEPREZZAMENTI APPLICATI**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
<b>TOTALE OTTENUTO</b>		<b>€ 228.219,86</b>
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	4.000,00 €	
Valore locativo (per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)	-40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 184.109,93 - 10 % (€18.410,99) = € 165.698,94 di seguito riportato per arrotondamento.		

**VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO QUATTRO**

(Centosessantacinquemilasettecento/00)      **€ 165.700,00**



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

## LOTTO CINQUE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.



## LOTTO CINQUE

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO CINQUE È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

#### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 513*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 105 mq, Tot escluse aree esterne 105 mq, Rendita € 542,28*

#### Bene N° 2 – AUTORIMESSA

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 521*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.38 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 38 m<sup>2</sup>, Rendita € 39,25*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 5, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte, che conduce al piano primo da completare) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, disimpegno, bagno, due camere da letto una direttamente comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastalmente identificato come balcone). Non si rileva la presenza dell'angolo cottura;*

al PIANO PRIMO (sottotetto) raggiungibile mediante scala interna in legno è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (realizzato come bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante scala interna in muratura è presente un ambiente unico provvisto di angolo cottura, bagno e porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota. Esternamente è presente una corte di pertinenza adiacente alla strada comune.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 5, adibito ad autorimessa è composto da un unico vano principale, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è presente un'area di accesso privata che diparte dalla strada comune.

Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano **PERMESSO DI COSTRUIRE** n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 e successivo accertamento di

conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE. La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, abitazione in villini ai sub 512 e 520 (int. 4), abitazione in villini ai sub 514 e 522 (int. 6), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

con sede in ROMA alla Via Monte Baldo, 8 con C.F. e P.IVA 05351201008 – R.E.A. RM879995

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

## ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gl'immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

## ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 30/10/2019

In data **30/10/2019** è stato sottoscritto tra la [REDACTED], che concede in sublocazione, alla signora [REDACTED] con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate do Roma 2 - Tivoli in data 29/11/2019; NUMERO 6367; Serie 3T; relativamente alle suddette unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110.

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO CINQUE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1

Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	1
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	107,30 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	7,86 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	65,40 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	12,79 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	89,00 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	6,95 mq	-	S1
Autorimessa PS1 collegata all'abitazione	33,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>182,03 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501 e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Bene N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	513		A/7	4	5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 105 m <sup>2</sup>	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0948634 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107016 1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	704	401			area urbana		476 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0948356 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31955 1/2008)

Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano: T.

ASTE GIUDIZIARIE.it

## Bene N° 2 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI	
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	521		C/6	3	38 m <sup>2</sup>	Tot: 38 m <sup>2</sup>	€ 39,25	Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie,

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0948634 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010/1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	2	705	508		Cens.	area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARELLAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0948634 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955/1/2008)

Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano T.

## PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimessa poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

<input type="checkbox"/>	2	705	507	RAND VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
<input type="checkbox"/>	2	705	508	RAND VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



*Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastralmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

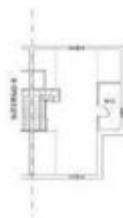
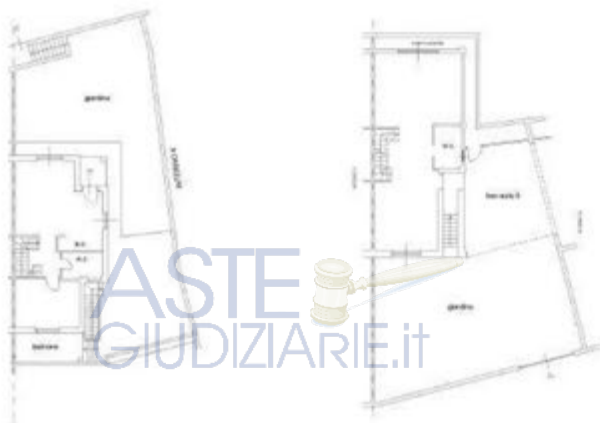
## PLANIMETRIE CATASTALI

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**  
PIANO TERRA

PIANO S1

PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Bene N° 2 – AUTORIMESSA**  
PIANO S1



Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

## FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

## COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e’ pari a: **329,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all’Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a:

Per le autorimesse è pari a:

1.393,42 €/mq

740,06 €/mq

### REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, terroie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio..
- Al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, al piano seminterrato è stato realizzato un angolo cottura ed un camino.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.
- Alla mancata realizzazione dell'angolo cottura al piano terra.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

Dovranno essere eseguiti tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, necessari al ripristino della destinazione d'uso assentita.

Tale variazione ha comportato la modifica dell'accesso carrabile e la realizzazione di componenti impiantistiche non pertinenti con le caratteristiche specifiche di detta categoria catastale. L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

### COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 6.500,00 €

### DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

### INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a; **360.989,39 € : 9 = 40.109,93**

### DIRITTO REALE DI GODIMENTO – "LIVELLO"

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un uso civico, trascritto a favore

del signor [redacted] fu Orlandino nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano per i soggetti coinvolti.

**L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:**

**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO CINQUE:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO CINQUE</b>					
Abitazione in villini, int. 5 Foglio 2 particella 705 sub 513	163,03 mq	1.393,42 €/mq	€ 227.169,26	100,00	€ 227.169,26
Autorimessa, int. 5 Foglio 2 particella 705 sub 521	38,00 mq	740,06 €/mq	€ 28.122,28	100,00	€ 28.122,28
Valore di stima:					€ 255.291,54

**DEPREZZAMENTI APPLICATI**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
<b>TOTALE OTTENUTO</b>		<b>€ 229.762,38</b>
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	6.500,00 €	
Valore locativo (per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)	-40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 183.152,45 - 10 % (€18.315,24) = € 164.837,21 di seguito riportato per arrotondamento.		

**VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO CINQUE**

(Centosessantaquattromilanovecento/00) **€ 164.900,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

### LOTTO SEI

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.



## LOTTO SEI

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO SEI È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 514*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 104 mq, Tot escluse aree esterne 104 mq, Rendita € 542,28*

**Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 522*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.41 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 41 m<sup>2</sup>, Rendita € 42,35*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 6, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte che conduce al piano primo da realizzare) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastralmente identificato come balcone).*

al PIANO PRIMO (sottotetto) raggiungibile mediante scala interna, non realizzata, è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (realizzato come bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante scala interna in muratura (al momento chiusa da una botola in legno) sono presenti due ambienti distinti oltre il bagno e la porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota.

*Esternamente è presente una corte di pertinenza.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 6, adibito ad autorimessa è composto da un unico vano principale, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è presente un'area di accesso privata che diparte dalla strada comune.

Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano PERMESSO DI COSTRUIRE n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e

successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 e successivo accertamento di conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE. La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, abitazione in villini ai sub 513 e 521 (int. 5), abitazione in villini ai sub 515 e 523 (int. 7), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

con sede in ROMA alla Via Monte Baldo, 8 con C.F. e P.IVA

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

## ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli'immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

## ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

Immobili occupati con contratto di sublocazione del 01/10/2019

In data **01/10/2019** è stato sottoscritto tra la che concede in sublocazione, alla signora con contratto di SUBLOCAZIONE AD USO ABITATIVO (durata 8+8) registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate do Roma - TIVOLI, in data 02/10/2019; NUMERO 16167; Serie 3T; relativamente alle suddette unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110.

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO SEI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1

Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	1
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	84,60 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	6,73 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	49,00 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	11,15 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	74,80 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	6,24 mq	-	S1
Autorimessa PS1 collegata all'abitazione	38,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,05 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	514		A/7	4	5 vani	Totale: 104 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 104 m <sup>2</sup>	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	IDRITI E DIRITTI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0908628 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' APPELLATI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	705	501			area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0908156 in atti dal 23/07/2008 MGLBOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955.1/2008)

Indirizzo: VIALE PAROLI n. 110 piano: T.

ASTE GIUDIZIARIE.it

## Bene N° 2 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	522		C/6	3	41 m <sup>2</sup>	Tot: 41 m <sup>2</sup>	€ 42,35	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0968634 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107810.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	705	508			area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0948156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 41855.1/2008)

Indirizzo VIALE PARIGI n. 110 piano: T.

## PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimessa poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

<input type="checkbox"/>	2	705	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
<input type="checkbox"/>	2	705	508	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



*Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastralmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.*

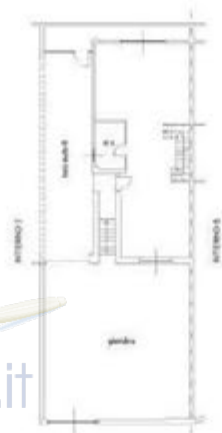
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PLANIMETRIE CATASTALI

### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI PIANO TERRA



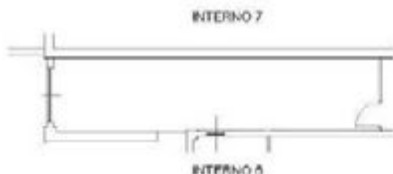
### PIANO S1



### PIANO PRIMO



### Bene N° 2 – AUTORIMESSA PIANO S1



Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

## FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

## COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e’ pari a: **329,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all’Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a:

Per le autorimesse è pari a:

1.393,42 €/mq

740,06 €/mq

## REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, tettoie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio..
- Al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, il piano seminterrato appare frazionato internamente.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

## COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.
- Interventi di demolizione e ricostruzione.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 7.000,00 €

## DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

## INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a;  $360.989,39 \text{ €} : 9 = 40.109,93$

## DIRITTO REALE DI GODIMENTO "LIVELLO"

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un un uso civico, trascritto a favore del signor [REDACTED] fu Orlandi nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano per i soggetti coinvolti.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

**DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO SEI:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO SEI</b>					
Abitazione in villini, int. 6 <i>Foglio 2 particella 705 sub 514</i>	159,55 mq	1.393,42 €/mq	€ 222.320,16	100,00	€ 222.320,16
Autorimessa, int. 6 <i>Foglio 2 particella 705 sub 522</i>	41,00 mq	740,06 €/mq	€ 30.342,46	100,00	€ 30.342,46
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 252.662,62</b>

**DEPREZZAMENTI APPLICATI**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
<b>TOTALE OTTENUTO</b>		<b>€ 227.396,35</b>
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	7.000,00 €	
Valore locativo <i>(per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)</i>	-40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 180.286,42 - 10 % (€18.028,64) = € 162.257,78 di seguito riportato per arrotondamento.		

**VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO SEI**

(centosessantaduemilatrecento/00) **€ 162.300,00**





# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

## LOTTO SETTE

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) ed AUTORIMESSA (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.



## LOTTO SETTE

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO SETTE È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

#### Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 515*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.5 vani, Sup. Cat. 107 mq, Tot escluse aree esterne 107 mq, Rendita € 542,28*

#### Bene N° 2 – AUTORIMESSA

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 523*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.30 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 30 m<sup>2</sup>, Rendita € 30,99*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, porzione di fabbricato bifamiliare che diversamente degli altri lotti non presenta fabbricati realizzati in adiacenza ai piani terra e primo; sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 7, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso la scala interna (composta da una prima parte in muratura ed una seconda parte che conduce al piano primo da realizzare) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA *ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastalmente identificato come balcone).*

al PIANO PRIMO (sottotetto) raggiungibile mediante scala interna, non realizzata, è presente un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (realizzato come bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante scala interna in muratura sono presenti un ambiente unico, il bagno e la porta di collegamento con l'autorimessa posta alla stessa quota.

*Esternamente è presente una corte di pertinenza.*

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani.

L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSA**, sita nel Comune di Riano (Rm) raggiungibile dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 6, adibito ad autorimessa è composto da un unico vano principale, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico). Esternamente è presente un'area di accesso privata che diparte dalla strada comune.

Le porzioni immobiliari de quo, sono parte integrante di un complesso edilizio attualmente composto da otto unità abitative, simili tra loro, ricadenti all'interno del PRG nella Zona omogenea B – Sottozona B1 di completamento. Per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Riano PERMESSO DI COSTRUIRE n° 89 del 10/07/2007 per la realizzazione di n. 9 unità immobiliari e

successiva D.I.A. in variante prot. n° 13877 del 22/01/2008 e successivo accertamento di conformità del 2013. Non sono presenti il Certificato di Collaudo statico, l'agibilità e le certificazioni degli impianti, è stato reperito l'APE.

La planimetria allegata a corredo della documentazione presentata presso l'Ufficio tecnico del Comune, risulta non coincidente con l'attuale stato dei luoghi per come verificato in sede di sopralluogo; sono state apportate variazioni alla distribuzione degli spazi interni, alla loro destinazione d'uso ed alle aperture prospettiche; dette variazioni potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusta pratica in sanatoria.

## CONFINI

I cespiti ricompresi all'interno del presente LOTTO confinano con:

Distacco con Via Bastianaccio, abitazione in villini ai sub 514 e 522 (int. 6), abitazione in villini ai sub 516, 524 e 525 (int. 8), strada interna condominiale, salvo altri.

## TITOLARITA'

Proprietà:

con sede in ROMA alla Via Monte Baldo, 8 con C.F. e P.IVA

I suddetti cespiti, vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

**Piena ed esclusiva proprietà della quota parte pari ad 1/1 dell'intero.**

ATTO DI COMPRAVENDITA

Atto di compravendita del Notaio CAPRINO ERNESTO del 01/03/2000 Rep. 16054; trascritto A Roma II in data 15/03/2000 Reg. Part. 6264 Reg. Gen. 9610.

## STATO DI OCCUPAZIONE LOTTO

Gli immobili oggetto della relazione, sono stati locati alla Società:

ATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Atto del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA di Roma del 16/06/2016 Rep. 2874 Racc. 2206; registrato a Roma 4 il giorno 11/07/2016, al numero 20930 serie 1T e trascritto a Roma II in data 11/07/2016 Reg. Part. 22467 Reg. Gen. 33017

Immobili non occupati e non utilizzati da terzi

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO SETTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	58,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	70,00 mq	79,30 mq	0,60	47,58 mq	3,00	S1
Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	43,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	variabile	1

Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	101,50 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	7,57 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	58,00 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	12,05 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	106,00 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	7,80 mq	-	S1
Autorimessa PS1 collegata all'abitazione	26,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,50	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>177,85 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED] Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Bene N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	515		A/7	4	5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	€ 542,28	Variazione del 09/11/2015 Inscrittura in visura dei dati di superficie.

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000			
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0968634 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI ESPECIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 10701/1/2012)										
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 705	Sub. 501	Zona Cens. 001	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe 4770 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita
1										
Indirizzo [REDACTED] VIALE PARIGI n. 110 piano: T										
VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0968156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955/1/2008)										

### Bene N° 2 - AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona ccns.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	523		C/6	3	30 m <sup>2</sup>	Tot: 30 m <sup>2</sup>	€ 30,99	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0968634 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI ALL'ICALE SU AREA URBANA (n. 107010.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

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		2	705	501			area urbana		4770 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0989156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 31955.1/2008)

Indirizzo VIALE PARIGI n. 110 piano T.

## PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimesse poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

<input type="checkbox"/>	2	705	507	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
<input type="checkbox"/>	2	705	509	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PLANIMETRIE CATASTALI

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

PIANO TERRA

PIANO S1

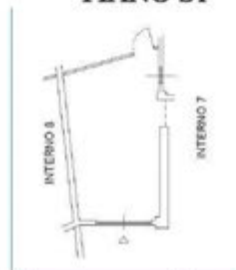
PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

PIANO S1



Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

### FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

### COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e’ pari a: **329,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all’Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a:

Per le autorimesse è pari a:

1.393,42 €/mq

740,06 €/mq

### REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, tettoie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio...
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

Non potrà essere regolarizzato il cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, attualmente la stessa appare impropriamente adibita a cucina; dovranno essere eseguiti tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, necessari al ripristino della destinazione d'uso assentita.

Tale variazione ha comportato la modifica dell'accesso carrabile e la realizzazione di componenti impiantistiche non pertinenti con le caratteristiche specifiche di detta categoria catastale. L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

### COSTI DA SOSTENERE PER

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.
- Interventi di demolizione e ricostruzione.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 4.000,00 €

### DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

### INCIDENZA VALORE LOCATIVO

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTI è pari a; **360.989,39 € : 9 = 40.109,93**

### DIRITTO REALE DI GODIMENTO – "LIVELLO"

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un uso civico, trascritto a favore

GIUDIZIARIE.it

del signor [redacted] fu Orlandino nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano per i soggetti coinvolti.

**L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:**

**Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1**

#### DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO SETTE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO SETTE</b>					
Abitazione in villini, int. 7 Foglio 2 particella 705 sub 515	162,85 mq	1.393,42 €/mq	€ 226.918,44	100,00	€ 226.918,44
Autorimessa, int. 7 Foglio 2 particella 705 sub 523	30,00 mq	740,06 €/mq	€ 22.201,80	100,00	€ 22.201,80
Valore di stima:					€ 249.120,24

#### DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguaglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
<b>TOTALE OTTENUTO</b>		€ 224.208,21
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	4.000,00 €	
Valore locativo (per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)	-40.109,93 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 180.098,28 - 10 % (€ 18.009,82) = € 162.088,45 di seguito riportato per arrotondamento.		

#### VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO SETTE

(Centosessantaduemilacenti/00)    **€ 162.100,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# TRIBUNALE DI TIVOLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE ILL.MO GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO RGE EI 444/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da  
**UNIPOL BANCA S.P.A.** con sede in Bologna (Bo), C.F. 03719580379

Contro

con sede in Roma (Rm), C.F. 05351201008

## LOTTO OTTO

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I CESPITI COMPOSTI DA:  
ABITAZIONE IN VILLINI (A/7) e n. 2 AUTORIMESSE (C/6)

*SITI IN RIANO (RM), alla Località Cavone, con accesso sia da Viale Parigi 110 sia da Via Bastianaccio snc*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,  
nell'Esecuzione Immobiliare 444/2019 del R.G.E.

## LOTTO OTTO

### RIANO (RM)

LOCALITÀ CAVONE, CON ACCESSO SIA DA VIALE PARIGI 110 SIA DA VIA BASTIANACCIO SNC

IL LOTTO OTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**

Immobile posto ai Piani T-1-S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 516*

*Cat. A/7, cl 4, Cons.7 vani, Sup. Cat. 210 mq, Tot escluse aree esterne 210 mq, Rendita € 759,19*

**Bene N° 2 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 524*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.28 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 28 m<sup>2</sup>, Rendita € 28,92*

**Bene N° 3 – AUTORIMESSA**

Immobile posto al Piano S1, con accesso da Via Bastianaccio SC

*Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2 particella 705 subalterno 525*

*Cat. C/6, cl 3, Cons.32 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. 32 m<sup>2</sup>, Rendita € 33,05*

**ABITAZIONE IN VILLINI**, fabbricato indipendente posto al centro di una corte di pertinenza; sito nel Comune di Riano (Rm) con accesso pedonale dalla via Bastianaccio (lato sinistro); asse stradale che diparte da Viale Parigi, precisamente posto tra il civico 108 e 110 ed accesso carrabile, che conduce al piano seminterrato, posto in adiacenza a Viale Parigi, 110.

L'immobile è contraddistinto dal numero d'interno n. 8, appare adibito ad appartamento ad uso residenziale, composto da due unità immobiliari fuse tra loro in difformità dai titoli assentiti; si sviluppa su tre livelli; il piano terra, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, tra loro comunicanti attraverso le scale interne (una prima parte in muratura e le altre in legno) ed i percorsi posti all'esterno, ricadenti nell'area pertinenziale. La planimetria interna ha una conformazione geometrica piuttosto regolare, lo spazio appare suddiviso da tramezzature che ne suddividono la superficie composta da:

al PIANO TERRA n. 2 ingressi, n. 2 soggiorni, disimpegno, n. 2 bagni, ampia camera da letto comunicante con il portico/loggia posto all'esterno (catastalmente identificato come balcone). Non si rileva la presenza dell'angolo cottura;

al PIANO PRIMO (sottotetto) è composto da due porzioni indipendenti raggiungibili mediante n. 2 scale interne in legno, si presentano entrambe composte da: un unico ambiente destinato a soffitta provvisto di un vano lavanderia (adibito a bagno);

al PIANO SEMINTERRATO raggiungibile mediante unica scala interna in muratura si presenta composta da: un ampio ambiente unico provvisto di cucina, bagno e porta di collegamento con le autorimesse poste alla stessa quota. Esternamente è presente una corte di pertinenza.

Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; il solaio di calpestio risulta rivestito da pavimentazione. Le pareti del bagno come quelle della cucina sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi provvisti esternamente da grate o persiani. L'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto elettrico (realizzato sotto traccia da adeguare alla normativa vigente), di impianto fognario e dell'impianto citofonico; si rileva inoltre la presenza di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura.

**AUTORIMESSE**, site nel Comune di Riano (Rm) raggiungibili dalla strada carrabile, di natura condominiale che diparte dal cancello posto su Viale Parigi, 110.

Gli immobili sono contraddistinti dai numeri d'interno 8 e 9, adibite al ricovero delle autovetture sono entrambe composte da un unico ambiente, direttamente collegato con l'intercapedine (in parte adibita a locale tecnico).



registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data; NUMERO 1854; Serie 3; relativamente alle unità immobiliari site in Riano alla Viale Parigi 110.

## SOPRALLUOGO

L'immobile è stato visionato interamente in sede di sopralluogo.

## CONSISTENZA LOTTO OTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villini PT	119,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,80	T
Abitazione in villini PS1 locali con h > 2,40	142,00 mq	162,80 mq	0,60	97,68 mq	3,00	S1
Abitazione in villini P1 sottotetto non abitabile	88,00 mq	102,00 mq	0,35	35,70 mq	variabile	1
Corte di pertinenza PT Giardino esclusivo	-	286,70 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	16,83 mq	-	T
Terrazzi (1) e logge (2) PT - adiacenti corte	-	125,70 mq	0,35 fino a 25 mq 0,10 l'eccedenza	18,82 mq	-	T
Corte di pertinenza PS1 Giardino esclusivo	-	356,20 mq	0,15 fino a 25 mq 0,05 l'eccedenza	20,31 mq	-	S1
Autorimessa int 8 - PS1 collegata all'abitazione	24,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,50	S1
Autorimessa int 9 - PS1 collegata all'abitazione	28,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,70	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>359,34 mq</b>		

Il LOTTO non è comodamente divisibile in natura.

## ATTO DI PROVENIENZA

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 01/03/2000	A favore: [REDACTED] con sede in ROMA C.F. e P.IVA 05351201008 Contro: [REDACTED]  Catasto Fabbricati Al foglio 2 la p.lla 607 sub 501e 502 e p.lla 705	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Rep.N°	Rac.N°
		CAPRINO ERNESTO	01/03/2000	16054	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	R. Gen.	R.Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	15/03/2000	9610	6264

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Bene N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI

CATASTO FABBRICATI (NCEU)		
DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI

Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	
	2	705	516		A/7	4	7 vani	Totale: 210 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 210 m <sup>2</sup>	€ 759,19	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000					
DATI DERIVANTI DA [del 28/09/2012 protocollo n. RM0988636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010.1/2012)]												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 704	Sub 401	Zona cens. C/6	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1										4770 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0988156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955.1/2008)
Indirizzo VIALE PARIGI n. 110 piano: T.												

### Bene N° 2 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita		
	2	705	524		C/6	3	28 m <sup>2</sup>	Tot: 28 m <sup>2</sup>	€ 28,92	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705

Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	[REDACTED]				[REDACTED]		(1) Proprietà per 1000/1000					
DATI DERIVANTI DA [del 28/09/2012 protocollo n. RM0988636 in atti dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 107010.1/2012)]												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 704	Sub 401	Zona cens. C/6	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1										4770 m <sup>2</sup>		VARIAZIONE del 23/07/2008 protocollo n. RM0988156 in atti dal 23/07/2008 MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955.1/2008)
Indirizzo VIALE PARIGI n. 110 piano: T.												

### Bene N° 3 – AUTORIMESSA

CATASTO FABBRICATI (NCEU)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI	
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl	Cons.	Superficie Catastale	Rendita		
	2	705	525		C/6	3	32 m <sup>2</sup>	Tot: 32 m <sup>2</sup>	€ 33,05	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H267 - Sezione - Foglio 2 - Particella 705



Situazione degli intestati dal 28/09/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI								
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000								
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 28/09/2012 protocollo n. RM0948634 in sms dal 28/09/2012 Registrazione: UNITA' AFFERENTI ELENCALE SU AREA URBANA (n. 107010 1/2012)											
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 706	Sub 601	Zona Cass.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 4770 mq	Superficie Catastale	Rendita
1	VIALE PARIGI n. 110 piano T. Indirizzo: VIALE PARIGI n. 110 piano T. (1) Proprietà per 1000/1000 dal 23/07/2008 REG. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 81955 1/2008)										

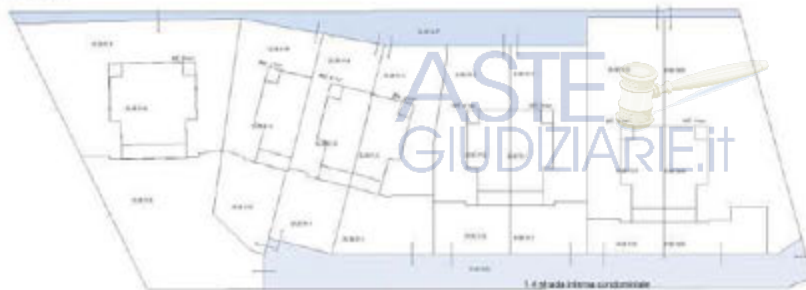
## PARTI COMUNI – BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta aree destinate all'utilizzo comune da parte dei vari proprietari degli immobili in esso ricompresi; si rilevano tra le altre:

- *La strada interna condominiale che diparte dal cancello carrabile posto in adiacenza a Viale Parigi e contraddistinto dal numero civico 110. La stessa consente il raggiungimento della autorimesse poste al piano seminterrato e direttamente collegate alle otto unità abitative (Catastalmente sub 508).*
- *Porzione di strada Comunale, denominata Via Bastianaccio, che consente sia il diretto raggiungimento delle otto unità abitative sia consente il parcheggio esterno delle autovetture.*

2	706	607	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile
2	706	608	RIANO VIA BASTIANACCIO, SC Piano T	Bene comune non censibile

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune ai diversi titolari di immobili ad essa collegati, senza che questi ne siano effettivamente proprietari.



*Le porzioni del fabbricato suddette, oggi identificate catastalmente come Beni Comuni non Censibili, non sono state riportate all'interno dell'atto di pignoramento e pertanto non appaiono tra la consistenza descritta all'interno del Quadro B della relativa nota di trascrizione.*

## PLANIMETRIE CATASTALI

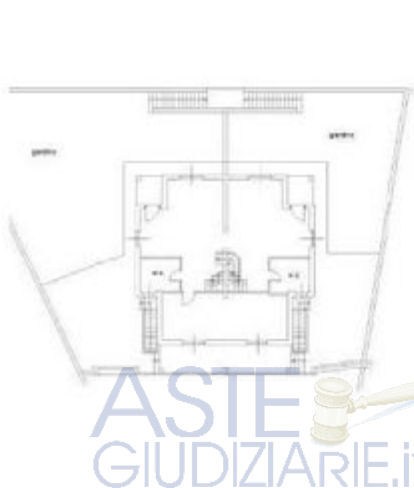
**Bene N° 2 – AUTORIMESSA  
PIANO S1**



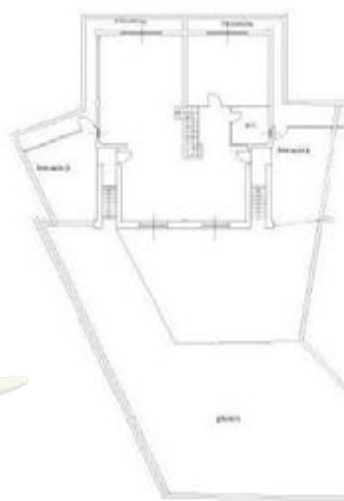
**Bene N° 3 – AUTORIMESSA  
PIANO S1**



**Bene N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI**  
**PIANO TERRA**



**PIANO S1**



**PIANO PRIMO**



Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie “Catastali” acquisite, sono emerse discordanze relative: alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell’involucro edilizio, al cambio di destinazione d’uso di alcuni ambienti ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione planimetrica mediante procedura telematica, con programma DOCFA; all’Agenzia delle Entrate – Territorio (Ufficio del Catasto), dopo aver provveduto alla sua regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

### FORMALITÀ GRAVANTI

- **IPOTECA VOLONTARIA**  
DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 30/06/2008 - Registro Particolare 8695 Registro Generale 38619
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA  
TRASCRIZIONE del 11/07/2016 - Registro Particolare 22467 Registro Generale 33017
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE  
TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 39167 Registro Generale 55884

### COSTI PER “CANCELLAZIONE” FORMALITÀ GRAVANTI

Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, e’ pari a: **329,00 €**

(Comprendente Imposta Ipotecaria, Tassa Ipotecaria ed Imposta di bollo da corrispondere all’Ente mediante il pagamento del Modello F24 elide).

### PARAMETRI ECONOMICI ADOTTATI PER LA STIMA

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a: **1.393,42 €/mq**  
Per le autorimesse è pari a: **740,06 €/mq**



### REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla comparazione tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie allegate a corredo dell'ultimo titolo amministrativo assentito dal Comune, sono emerse difformità relative:

- Alla realizzazione, mediante variazioni apportate alla distribuzione interna, di un'unica unità immobiliare, rispetto alle due indipendenti assentite dall'ultimo titolo presentato.
- Alla diversa conformazione e posizione delle aperture murarie realizzate sui prospetti dell'involucro edilizio.
- Allo spostamento ed alla realizzazione di elementi in muratura, composti da scale, tettoie e pilastri, che consentono l'accesso pedonale ai cespiti da Via Bastianaccio.
- Al cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, il garage appare non accessibile con l'autovettura ed adibito a studio.
- Alla diversa distribuzione degli spazi interni.
- Alla mancata realizzazione dell'angolo cottura al piano terra.
- Alla realizzazione di una sola scala che conduce al piano seminterrato.

Alcune difformità apportate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di giusto titolo amministrativo in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm); prevedendo sia la regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01 (Accertamento di Conformità) sia l'esatta rappresentazione grafica delle variazioni attualmente apportate all'intera superficie.

Non potrà essere regolarizzato il cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, attualmente la stessa appare impropriamente adibita a cucina; dovranno essere eseguiti tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, necessari al ripristino della destinazione d'uso assentita.

L'intero compendio necessita di piccoli lavori di ultimazione.

#### **COSTI DA SOSTENERE PER**

- La presentazione della pratica in sanatoria presso l'Ufficio tecnico del Comune di Riano (Rm) sostenendo i costi per l'istruttoria, i diritti di segreteria, le spese per il tecnico abilitato alla presentazione e la sanzione da corrispondere.
- L'onorario dell'ingegnere strutturista che si occuperà di effettuare le opportune verifiche.
- La variazione Catastale, concernente l'aggiornamento della planimetria.
- Interventi di demolizione e ricostruzione.

TOTALE IMPORTO STIMATO pari a 7.000,00 €

#### **DEPREZZAMENTI APPLICATI ALL'INTERO FABBRICATO**

Si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni in precedenza fatte, applicare un coefficiente di abbattimento pari allo **0,90**.

#### **INCIDENZA VALORE LOCATIVO**

Il valore della locazione per tutta la durata contrattuale residua da portare in detrazione al valore complessivo determinato, in maniera equivalente per ogni singolo lotto è pari a:

LOTTE è pari a:  $360.989,39 \text{ €} : 9 = 40.109,93 \text{ €} \times 2 = 80.219,86 \text{ €}$

(il lotto in oggetto riguarda due unità fuse tra loro in un unico cespite).

#### **DIRITTO REALE DI GODIMENTO – "LIVELLO"**

Al fine di definire la reale presenza del diritto del concedente, si è proceduto ad effettuare le opportune verifiche del caso, dalle quali è emersa la presenza di un uso civico, trascritto a favore del signor [REDACTED] fu Orlandi nato Riano il 14/08/1922 e contro l'Università di Riano in data 01.03.1965 alla formalità 10016.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Non è stato possibile visionare detto atto presso l'Agenzia delle Entrate - UFFICIO DEL TERRITORIO (Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma II e III) in quanto, lo stesso risultava smarrito o fuori posto, NON REPERIBILE.

Il presidente dell'Università Agraria, dopo aver effettuato varie ed ulteriori ricerche presso il proprio archivio, mi comunicava, in data 16/12/2020, che non risultano per i soggetti coinvolti.

L'IMMOBILE VIENE POSTO IN VENDITA:

*Per il diritto di proprietà e per la quota parte pari ad 1/1*

#### DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA LOTTO OTTO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita %	Totale
<b>LOTTO OTTO</b>					
Abitazione in villini, int. 8 <i>Foglio 2 particella 705 sub 516</i>	329,34 mq	1.393,42 €/mq	€ 458.908,94	100,00	€ 458.908,94
Autorimessa, int. 8 <i>Foglio 2 particella 705 sub 524</i>	28,00 mq	740,06 €/mq	€ 20.721,68	100,00	€ 20.721,68
Autorimessa, int. 9 <i>Foglio 2 particella 705 sub 525</i>	32,00 mq	740,06 €/mq	€ 23.681,92	100,00	€ 23.681,92
Valore di stima:					€ 503.312,54

#### DEPREZZAMENTI APPLICATI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di ragguglio (vetusta, stato conservativo, caratteristiche generali, qualità)	90	%
TOTALE OTTENUTO		€ 452.981,28
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica, urbanistica e catastale	7.000,00 €	
Valore locativo <i>(per come in precedenza determinato al punto INCIDENZA VALORE LOCATIVO)</i>	-80.219,86 €	
Al prezzo finale, così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; € 365.761,42 - 10 % (€ 36.576,14) = € 329.185,28 di seguito riportato per arrotondamento.		

#### VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO OTTO

(Trecentoventinovemiladuecento/00) € 329.200,00