

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	13
Provenienze Ventennali	13



Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 400.338,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	28

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Porzione di Villa bifamiliare , sita in Riano Loc. Colle Romano, via Tiberina km 9.200 lotto 57 , dslocata su tre livelli cosi composti; piano interrato : garage e centrale termica; piano terra: soggiorno cucina , bagno, camera , portico ; piano primo: due camere da letto , disimpegno e bagno , pavimenti parte in ceramica parte in parquet , infissi con persiane , pareti e soffitti in tinteggiati.

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Locale Garage si presenta in uno stato di abbandono con uno stato di manutenzione sufficiente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

L'immobile confina con p.lla 622; p.lla 324 ; p.lla 311.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

L'immobile confina con p.lla 622; p.lla 324 ; p.lla 311.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ABITAZIONE	195,00 mq	215,00 mq	1	215,00 mq	0,00 m	T-1
PORTICO	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T
LOCALE CALDAIA	22,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				230,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	130,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,35 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2000 al 15/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 512 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 454,48 Piano S1-T-1
Dal 16/03/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 520 Categoria A7 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 454,48 Piano T-1
Dal 21/11/2007 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 523 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 219 mq Rendita € 511,29 Piano S1-T-1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2000 al 26/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 507 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 10,07 Piano S1
Dal 18/05/2000 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 510 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Rendita € 1.704,00 Piano S1
Dal 26/07/2002 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 505

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 10,07 Piano S1
Dal 26/07/2002 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 506 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 1.472,00 Piano S1
Dal 26/07/2002 al 16/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 507 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 1.007,00 Piano S1
Dal 16/03/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 506 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 14,72
Dal 16/03/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 505 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 10,07 Piano S1
Dal 16/03/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 510 Categoria C6 Cl.1, Cons. 22 Rendita € 17,04 Piano S1
Dal 16/03/2007 al 21/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 507 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Rendita € 10,07 Piano S1
Dal 21/11/2007 al 10/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 312, Sub. 524 Categoria C6 Cl.1, Cons. 141 Superficie catastale 151 mq Rendita € 109,23 Piano S1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	523		A7	1	9	219 mq	511,29 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione spazi interni ed ampliamento con realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento al piano interrato

Si ritiene precisare che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono identificati catastalmente al fg 11 p.lla 312 subalterni 505-506-507-510-520.

Detti subalterni sono stati soppressi con Variazione in soppressione del 21/11/2007, pratica n. RM1346678, in atti dal 21/11/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE , ed hanno generato gli attuali subalterni sub 523 e sub 524

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	524		C6	1	141	152 mq	109,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI;

NON E' RAPPRESENTATA LA SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO CON IL PIANO TERRA

Diversa distribuzione spazi interni ed ampliamento con realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento al piano terra

Si ritiene precisare che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono identificati catastalmente al fg 11 p.lla 312 subalterni 505-506-507-510-520.

Detti subalterni sono stati soppressi con Variazione in soppressione del 21/11/2007, pratica n. RM1346678, in

aste
GIUDIZIARIE®
atti dal 21/11/2007 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE, ed hanno generato gli attuali subalterni sub 523 e sub 524

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Il terreno circostante l'immobile identificato catastalmente al fg 11 p.la 312 sub 514 AREA URBANA , non è oggetto di esecuzione immobiliare , pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio carrabile e pedonale per poter accedere all'immobile staggito come rappresentato nell'allegato 12 (planimetria indicativa servitù)

Gli oneri necessari saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Il terreno circostante l'immobile identificato catastalmente al fg 11 p.la 312 sub 514 AREA URBANA , non è oggetto di esecuzione immobiliare , pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio carrabile e pedonale per poter accedere all'immobile staggito come rappresentato nell'allegato 12 (planimetria indicativa servitù)

Gli oneri necessari saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO CESARE MARINI IN DATA 30 GIUGNO 1967, REP. N. 14.185/6862, REGISTRATO A ROMA IL 20 LUGLIO 1967 AL N. 9112 VOLUME 858 E TRASCRITTO IN DATA 21 LUGLIO 1967 AL N. 39.905

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO CESARE MARINI IN DATA 30 GIUGNO 1967, REP. N. 14.185/6862, REGISTRATO A ROMA IL 20 LUGLIO 1967 AL N. 9112 VOLUME 858 E TRASCRITTO IN DATA 21 LUGLIO 1967 AL N. 39.905

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

L'immobile fa parte di un COMPRENSORIO denominato COLLEROMANO, e gli obblighi e le parti comuni sono riportati nel regolamento di condominio vigente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

L'immobile fa parte di un COMPRENSORIO denominato COLLEROMANO, e gli obblighi e le parti comuni sono riportati nel regolamento di condominio vigente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

L'immobile non è gravato da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

L'immobile non è gravato da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Le fondazioni non ispezionabili, altezza interna utile variabile da m 3.75 amt 2.55, la struttura si presume parte in muratura parte in cemento , i solaio non ispezionabili ma si presume in latero cemento, la copertura a tetto a falde , le pareti esterne ed interne ad intonaco tinteggiate, pavimentazione parte in ceramica parte in parquet,

infissi interni ed esterni verniciati bianchi con persiane.

L'impianto elettrico vista l'epoca di costruzione potrebbe essere tipo fittubo, l'impianto termico a gasolio con caldaia e termosifoni .

L'adduzione idrica con contatore collegata ad un contatore di altra proprietà estranea alla procedura

L'adduzione del gas non esiste

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria

L'esposizione : Nord parete in aderenza, Sud

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Le fondazioni non ispezionabili, altezza interna utile 2.35, la struttura si presume parte in muratura parte in cemento , i solaio non ispezionabili ma si presume in latero cemento, , le pareti esterne ed interne ad intonaco tinteggiate, pavimentazione parte in ceramica infissi interni ed esterni IN FERRO

Si ravvisano macchie di umidità sulle pareti

Gli impianti risultano vetusti e necessitano di manutenzione ordinaria straordinaria

L'impianto elettrico vista l'epoca di costruzione potrebbe essere tipo fittubo

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile è disabitato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile è disabitato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 18/05/2000 al 15/03/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERASI	18/05/2000	2089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/05/2000	20702	13468
		Registrazione			
Dal 26/07/2002 al 15/03/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANZI	26/07/2002	67723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/03/2007 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	26/07/2002	33350	23464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIMMINO	16/03/2007	62928	218834
	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/03/2007	23480	11425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2007 al	**** Omissis ****	compravendita			

09/04/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIMMINO	16/03/2007	62928	21834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/03/2007	23481	11426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2000 al 26/07/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CERASI	18/05/2000	2089	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	25/05/2000	20702	13468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/07/2002 al 16/03/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MANZI	26/07/2002	67723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	26/07/2002	33350	23464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2007 al 09/04/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIMMINO	16/03/2007	62928	218834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	22/03/2007	23480	11426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio , sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 22/03/2007
Reg. gen. 23482 - Reg. part. 6480
Quota: 100
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: CIMMINO
Data: 16/03/2007
N° repertorio: 62929
N° raccolta: 21835
Note:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 09/04/2024
Reg. gen. 61687 - Reg. part. 43317
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 22/03/2007
Reg. gen. 23482 - Reg. part. 6480
Quota: 100
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: CIMMINO
Data: 16/03/2007
N° repertorio: 62929
N° raccolta: 21835
Note:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 09/04/2024
Reg. gen. 61687 - Reg. part. 43317
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

L'AREA RICADE IN ZONA B4 DI PRG DEL COMUNE DI RIANO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

L'AREA RICADE IN ZONA B4 DI PRG DEL COMUNE DI RIANO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

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

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

Lic. Edilizia n° 20 del 1975 ;Lic. Edilizia n° 3720 del 1973; Concessione in sanatoria n° 244 del 20.11.1996
NON RISULTA RILASCIATO I CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il piano terra è difforme per un ampliamento di circa 6.00 mq ed apertura di una finestra.

Diversa distribuzione degli spazi interni piano interrato ,terra e primo ; scala a chiocciola

Le opere di ampliamento in difformità non sono sanabili e saranno oggetto di demolizione .

La diversa distribuzione degli spazi interni la finestra e la scala a chiocciola di collegamento al piano interrato potranno essere sanate con una Mancata SCIA

Gli oneri di demolizione e regolarizzazione verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

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

Il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

Lic. Edilizia n° 20 del 1975 ;Lic. Edilizia n° 3720 del 1973; Concessione in sanatoria n° 244 del 20.11.1996

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il piano interrato terra è difforme per un ampliamento di circa 6.00 mq per inserimento scala a chiocciola di collegamento al piano terra .

Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione di un bagno e stanze

La diversa distribuzione degli spazi interni , la scala a chiocciola di collegamento al piano terra potranno essere sanate con una Mancata SCIA

Gli oneri di demolizione e/o regolarizzazione verranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.921,00

L'immobile fa parte di un comprensorio regolato da regolamento consortile

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO CESARE MARINI IN DATA 30

GIUGNO 1967, REP. N. 14.185/6862, REGISTRATO A ROMA IL 20 LUGLIO 1967 AL N. 9112 VOLUME 858 E
TRASCritto IN DATA 21 LUGLIO 1967 AL N. 39.905

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO
57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1**

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.921,00

L'immobile fa parte di un comprensorio regolato da regolamento consortile

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1**
Porzione di Villa bifamiliare , sita in Riano Loc. Colle Romano, via Tiberina km 9.200 lotto 57 , dslocata su tre livelli così composti; piano interrato : garage e centrale termica; piano terra: soggiorno cucina , bagno, camera , portico ; piano primo: due camere da letto , disimpegno e bagno , pavimenti parte in ceramica parte in parquet , infissi con persiane , pareti e soffitti in tinteggiati. L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 523, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 369.200,00
Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .
Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: ROMA Comune :RIANO
Comune: RIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTE%20PERAZZO

Codice zona: E1

Tipologia ABITAZIONI CIVILI;Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €1200.00-€1800.00

Agenzie immobiliari €1500.00-€2000,00

Borsino immobiliare €1100,00-€1650.00

Parametro utilizzato €1600,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PER DEMOLIZIONE , MANCATA CILA ; AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE=Totale €5000.00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1

Locale Garage si presenta in uno stato di abbandono con uno stato di manutenzione sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 524, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 91.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :RIANO

Comune: RIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTE%20PERAZZO

Codice zona: E1

Tipologia ABITAZIONI CIVILI;Destinazione: box auto

Destinazione: box € 650,00 - 900,00

Agenzie immobiliari €500.00-€1000

Borsino immobiliare €450,00-€800

Parametro utilizzato €650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1	230,75 mq	1.600,00 €/mq	€ 369.200,00	100,00%	€ 369.200,00
Bene N° 2 - Garage Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1	140,00 mq	650,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00

Valore di stima: € 460.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Spese condominiali insolute	1921,00	€
Altro Costituzione servitu' di passaggio sub 514	5000,00	€
Spese condominiali insolute	1921,00	€

Valore finale di stima: € 400.338,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :RIANO

Comune: RIANO

Fascia/zona: Suburbana/MONTE%20PERAZZO

Codice zona: E1

Tipologia ABITAZIONI CIVILI; Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €1200,00-€1800,00

Agenzie immobiliari €1500,00-€2000,00

Borsino immobiliare €1100,00-€1650,00

Parametro utilizzato €1600,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PER DEMOLIZIONE, MANCATA CILA; AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE=Totale €5000,00

ONERI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO € 5000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il terreno circostante l'immobile identificato catastalmente al fg 11 p.la 312 sub 514 AREA URBANA, non è oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto sarà necessario costituire una servitù di passaggio carrabile pedonale per poter accedere all'immobile staggito come da planimetria indicativa (allegato 12)

Gli oneri necessari saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DEPOSITATO AGLI ATTI DEL NOTAIO CESARE MARINI IN DATA 30 GIUGNO 1967, REP. N. 14.185/6862, REGISTRATO A ROMA IL 20 LUGLIO 1967 AL N. 9112 VOLUME 858 E TRASCRITTO IN DATA 21 LUGLIO 1967 AL N. 39.905

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo di proprietà esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documetazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ortofoto satellitare
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Reportage fotografico
- ✓ N° 10 Altri allegati - Debito condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Cronistoria catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria Indicativa servitù di passaggio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1
Porzione di Villa bifamiliare, sita in Riano Loc. Colle Romano, via Tiberina km 9.200 lotto 57, dslocata su tre livelli così composti; piano interrato : garage e centrale termica; piano terra: soggiorno cucina, bagno, camera, portico; piano primo: due camere da letto, disimpegno e bagno, pavimenti parte in ceramica parte in parquet, infissi con persiane, pareti e soffitti in tinteggiati. L'immobile si presenta in uno stato di abbandono, nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione, gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 523, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA RICADE IN ZONA B4 DI PRG DEL COMUNE DI RIANO
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1
Locale Garage si presenta in uno stato di abbandono con uno stato di manutenzione sufficiente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 524, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA RICADE IN ZONA B4 DI PRG DEL COMUNE DI RIANO

Prezzo base d'asta: € 400.338,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 400.338,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 523, Categoria A7	Superficie	230,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria		
Descrizione:	Porzione di Villa bifamiliare , sita in Riano Loc. Colle Romano, via Tiberina km 9.200 lotto 57 , dslocata su tre livelli così composti; piano interrato : garage e centrale termica; piano terra: soggiorno cucina , bagno, camera , portico ; piano primo: due camere da letto , disimpegno e bagno , pavimenti parte in ceramica parte in parquet, infissi con persiane , pareti e soffitti in tinteggiati. L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione , gli impianti tecnologici vetusti e necessitano di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Tiberina Km 9,200 LOC. COLLE ROMANO lotto 57 Piano T-1, edificio BIFAMILIARE , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 312, Sub. 524, Categoria C6	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato di abbandono , nel piano interrato sono presenti fenomeni legati ad umidità, il piano terra e primo sono in un sufficiente stato di manutenzione, le facciate esterne presentano segni di deterioramento e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria		
Descrizione:	Locale Garage si presenta in uno stato di abbandono con uno stato di manutenzione sufficiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 22/03/2007
Reg. gen. 23482 - Reg. part. 6480
Quota: 100
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Rogante: CIMMINO
Data: 16/03/2007
N° repertorio: 62929
N° raccolta: 21835
Note:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 09/04/2024
Reg. gen. 61687 - Reg. part. 43317
Quota: 100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RIANO (RM) - VIA TIBERINA KM 9,200 LOC. COLLE ROMANO LOTTO 57 PIANO T-1, EDIFICIO BIFAMILIARE , PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 22/03/2007
Reg. gen. 23482 - Reg. part. 6480
Quota: 100
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Rogante: CIMMINO

Data: 16/03/2007

N° repertorio: 62929

N° raccolta: 21835

Note:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 09/04/2024

Reg. gen. 61687 - Reg. part. 43317

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis ****