TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ludovici Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 18
Riepilogo bando d'asta 19
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E. 21
Lotto Unico 21

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

INCARICO

All'udienza del 05/11/2023, il sottoscritto Arch. Ludovici Marco, con studio in Via Eugenio Barsanti, 1 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email m.ludovici@archideastudio.it, PEC ma.ludovici@pec.archrm.it, Tel. 0774344793, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - Via del Ciclamino snc, interno 4, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Il villino di che trattasi si colloca nel comune di Riano in provincia di Roma alla via del Ciclamino snc, e fa parte di un complesso di villette a schiera.
L'area ove si colloca l'abitazione è in prevalenza residenziale e risulta molto tranquilla in quanto confina ad Ovest e ad Est con un'area boschiva mentre a Nord e a Sud con terreni incolti.
Le principali infrastrutture, quali scuole, uffici comunali, centri sportivi e stazione ferroviaria risultano distare ad un massimo di 7 chilometri dall'abitazione di riferimento.
Il compendio immobiliare in esame si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto; confina a Nord e a Sud con altre unità abitative, nello specifico a Nord con il Sub 6 (interno 3) e a Sud con il Sub 8 (interno 5), mentre ad Est confina con la via del Ciclamino e ad Ovest con una via privata di pertinenza dell'intero comprensorio. Si precisa che nell'atto di compravendita Repertorio n.4959 registrato a Roma il 10/01/2013 al n.1020 Serie 1/T e Trascritto a Roma 2 il 11/01/2013 R.G. 1441 R.P. 1085 a cura del Notaio Dottoressa Daniela Cupini, entrambi i subalterni confinanti con il villino in esame sono errati mentre i relativi interni risultano correttamente menzionati.
Il villino presenta un accesso indipendente pedonale alla corte privata del piano terra da Via del Ciclamino, ed un secondo accesso carrabile, alla corte antistante il piano seminterrato, tramite una strada privata parallela alla via principale. Adiacente al cancelletto pedonale di Via del Cliclamino è ubicato il posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di stima.
L'immobile si compone al piano seminterrato di un locale magazzino avente consistenza di 18,98 mq, di un disimpegno di 1,20 mq che serve tre ambienti differenti ovvero un bagno cieco di 4,18 mq, un ripostiglio di 2,21 mq posto al di sotto della rampa di scale, e un locale cantina di 17,36 mq. L'intero piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura di totali 20,38 mq al quale si accede tramite l'ingresso pedonale di Via del Ciclamino e risulta ben illuminato da due finestre delle medesime dimensioni il cui piano d'imposta è a 0,90 m dal pavimento. Dal soggiorno si accede al disimpegno di 2,24 mq che serve un bagno cieco di 4,13 mq, una camera da letto di 13,70 mq che presenta un affaccio su un balcone di 12,99 mq, e al vano scala che conduce al piano mansardato. Quest'ultimo piano si presenta come un ambiente unico di 41,31 mq la cui altezza massima corrispondente con il colmo del tetto è di 2,20 m mentre la minima, corrispondente con l'imposta delle falde della copertura, è di 0,40 m. Nella falda a sinistra dello sbarco del vano scala è impostato un abbaino con un'altezza interna costante di 2,20 m e presenta una finestra posta ad un'altezza di 1,05 m dal pavimento che illumina l'intero piano sottotetto.
Il villino in esame pur essendo disabitato, risulta in buono stato conservativo generale, fatta eccezione per il piano seminterrato ove sono presenti muffe localizzate su una porzione di trave e per il giardino antistante l'ingresso pedonale che presenta della vegetazione incolta.
L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori a parete.
La struttura è in cemento armato costituita da pilatri e travi, la copertura è costituita da un tetto a falde

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

inclinate rifinita nell'estradosso con tegole in laterizio.
Le finiture dell'immobile, internamente, sono in buono stato conservativo, le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato della medesima forma e colore, fatta eccezione del piano mansardato che si presenta al rustico per il solo solaio di calpestio. Le porte interne risultano in legno e gli infissi in PVC doppio vetro con grate di sicurezza in metallo installate in corrispondenza di tutti gli infissi.
In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: l'appartamento non risulta nel complesso "accessibile" ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché non può accedere all'unità immobiliare né dal piano seminterrato né dal piano terra in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia né può fruire degli spazi interni. I costi necessari alla realizzazione di rampe di accesso e a quelli relativi a rendere "accessibile" l'unità immobiliare internamente si aggirano intorno a presumibili € 22.500,00 (installazione di rampe d'ingresso, rifacimento dei bagni e installazione di sedia montascale).

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - Via del Ciclamino snc, interno 4, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

Dalla disamina delle Visure storiche per Immobile e dell'Atto di Compravendita Rep n. 4959 Racc. n. 3341 del 28/12/2012 a rogito Notaio Dott. Daniela Cupini, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 11 Gennaio 2013 al n. 1020 serie 1/T, la proprietà del bene oggetto di pignoramento appartiene al Sig.
per la quota 1/1.

CONFINI

Il bene in oggetto è un villino a schiera da cielo a terra con annesso giardino fronte e retro.
I confini catastali dell'immobile sono i seguenti: l'appartamento confina a Nord con il Sub. 6, a Sud con il Sub. 8, mentre ad Est con la particella 382 (corrispondente a Via del Ciclamino) e ad Ovest con la viabilità privata dell'intero comprensorio corrispondente alla Particella 302.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,69 mq	60,06 mq	1	60,06 mq	2,80 m	Terra - Seminterrato
Balcone scoperto	12,99 mq	14,77 mq	0,25	3,69 mq	0,00 m	Terra
Giardino	38,56 mq	39,25 mq	0,18	7,06 mq	0,00 m	Terra
Giardino	38,46 mq	43,95 mq	0,18	7,91 mq	0,00 m	Seminterrato
Magazzino	24,05 mq	29,39 mq	0,50	14,70 mq	2,60 m	Seminterrato
Cantina	16,88 mq	21,22 mq	0,50	10,61 mq	2,60 m	Seminterrato
Sottotetto (autonomo)	41,09 mq	54,34 mq	0,33	17,93 mq	1,30 m	Sottotetto
Loggia	13,43 mq	14,14 mq	0,40	5,66 mq	2,60 m	Seminterrato
Posto auto scoperto	13,69 mq	13,69 mq	0,2	2,74 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**130,36 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**130,36 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Catastalmente il posto auto scoperto non è indicato con un proprio sub poiché nella planimetria catastale corte pertinenziale e posto auto non sono divisi.
Il posto auto scoperto non è vendibile separatamente poiché come da NTA del PP "Zona C3.2 Via Carlo Alberto dalla Chiesa" del Comune di Riano, art. 16, le nuove costruzioni dovranno dotarsi di un parcheggio privato, per visitatori, che affacci sulla strada come anche riportato nell'elaborato grafico della DIA Prot. n. 9704 del 15/07/2008.
Per il calcolo della consistenza del posto auto scoperto è stato attribuito il coefficiente 0,2 secondo il Codice

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/10/1979** al **05/12/1990**		Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 53 Cl.SEMINATIVO 3 Superficie (ha are ca) 05 95 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 3,23
Dal **05/12/1990** al **06/06/2007**		Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 53 Qualità SEMINATIVO 3 Superficie (ha are ca) 05 95 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 3,23
Dal **06/06/2007** al **10/06/2008**		Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 53 Qualità SEMINATIVO 3
Dal **16/04/2008** al **15/03/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 302, Sub. 7 Categoria F3
Dal **15/03/2012** al **28/12/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 302, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano S1-T-1
Dal **28/12/2012** al **29/03/2024**		Catasto **Fabbricati** Sez. „ Fg. 5, Part. 302, Sub. 7 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale , mq Rendita € 418,33 Piano S1-T-1

In riferimento al bene oggetto di espropriazione si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali. Ad oggi l'immobile risulta catastalemente intestato all'esecutato Sig.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	302	7		A7	3	4,5	81 mq	418,33 €	S1-T-1	

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza nella rappresentazione della corte esterna a cui si ha accesso da Via del Ciclamino snc. Il posto auto scoperto, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è scorporato dalla corte esterna e pertanto non ha un proprio subalterno.
Stante quanto sopra descritto occorre aggiornare la planimetria catastale scorporando dalla corte esterna il posto auto scoperto ed affidando a quest'ultimo un proprio subalterno.

PRECISAZIONI

Il Sottoscritto in qualità di C.T.U. nominato ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Riano il giorno 28 Dicembre 2023 con Protocollo n. 0017666 una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
Il giorno 23 gennaio 2024 ritirava copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato, privo di qualsivoglia arredo e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

In occasione dell'accesso all'immobile, si è proceduto a verificare lo stato di conservazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. L'appartamento risulta in stato di abbandono e privo di arredi, ciononostante nel complesso si presenta in buono stato conservativo. Le pareti risultano tinteggiate e i pavimenti rivestiti con piastrelle in grès porcellanato, così come le pareti dei bagni. Fa eccezione il piano mansarda che non presenta la pavimentazione e il piano seminterrato che presenta delle macchie di muffa in una porzione di parete nel locale magazzino.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni nel bene oggetto pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

Dalla disamina delle note di trascrizione e del titolo di trasferimento "Atto di Compravendita Rep n. 4959 Racc. n. 3341 del 28 dicembre 2012 a rogito Notaio Dott. Daniela Cupini" NON vi sono servitù o altri vincoli trascritti. Dall'analisi delle Ispezioni Ipotecarie NON risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un immobile ad uso residenziale con annesse corti, sito nel comune di Riano (RM) alla via del Ciclamino SNC. L'immobile oggetto di pignoramento distinto con il numero interno 4, si articola su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro a mezzo di scala interna in parte realizzata in muratura e in parte in metallo verniciata di colore marrone. Il piano seminterrato dell'immobile è composto da cantina, magazzino, deposito, ripostiglio e bagno, con annesso portico pavimentato e corte di stretta pertinenza. Il piano terra è suddiviso nel salone con angolo cottura, camera da letto e bagno con annessi balcone e corte di stretta pertinenza mentre il piano primo è un locale sottotetto non abitabile le cui pareti risultano tinteggiate di colore bianco come per il resto dell'abitazione. Le finiture dell'intero villino risultano in buono stato, il piano seminterrato e il piano terra presentano la medesima pavimentazione in grès porcellanato di misura 40x40 sui toni del beige, fatta eccezione del piano sottotetto il quale si presenta al rustico. I bagni risultano arredati e rifiniti con le medesime finiture di dimensione 20x20 sempre sui toni del beige. Tutto il villino esternamente risulta tinteggiato con una pittura ad effetto spugnato tendente al rosa antico.
I serramenti sono tutti in PVC con oscuranti a battente e grate in ferro in ottimo stato conservativo di colore marrone.
In merito all'impiantistica si segnala la presenza di impianto di riscaldamento con annessi radiatori, impianto elettrico realizzato sottotraccia e impianto idraulico.
In riferimento all'immobile pignorato, non sono state reperite certificazioni impiantistiche e l'attestato di prestazione energetica pur essendone citata la presenza all'interno dell'atto di compravendita dell'immobile.
I giardini a servizio esclusivo dell'unità immobiliare, risultano pianeggianti ma in pessimo stato di manutenzione a tal punto da rendere difficoltoso l'accesso all'immobile a causa della vegetazione incolta. Il confine lungo Via del Ciclamino è adeguatamente delimitato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro.
Gli accessi all'immobile si collocano uno lungo il lato Est sulla Via del Ciclamino che conduce al piano terra dell'abitazione, e il secondo lungo il lato Ovest che conduce al piano seminterrato attraverso una rampa carrabile posta lungo il lato Nord di pertinenza del compendio immobiliare. Adiacente al cancelletto pedonale di Via del Ciclamino è ubicato il posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risulta disabitata e non arredata a meno della presenza di un divano in pessime condizioni e oggetti di varia natura in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **06/06/2007**		**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CANNATA BERNARDO		23940	12365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio di Roma 2	30/06/2007	52399	25732
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/03/2012**		**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GAGLIONE ANGELO		110973	14102
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio di Roma 2	20/03/2012	13315	9285
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/2012**		**Atto di proprietà**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Daniela Cupini		4959	3341
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'uffico di Roma 2	11/01/2013	1441	1085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		l'uffico di Roma 2	10/01/2013	1020	1/T
Dal **28/12/2012**		**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		CUPINI DANIELA		4960	3342
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio di Roma 2	11/01/2013	1441	1085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

Dal **02/03/2016**		**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	02/03/2016	1097	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio di Roma 2	04/04/2016	14748	10004
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2023**		**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI		366	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ufficio di Roma 2	24/04/2023	23055	15968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 30/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI
  Iscritto a ROMA il 11/01/2013
  Reg. gen. 1442 - Reg. part. 148
  Importo: € 440.000,00
  A favore di
  Contro
  Capitale: € 220.000,00
  Percentuale interessi: 4,14 %
  Rogante: CUPINI DANIELA
  Data: 28/12/2012
  N° repertorio: 4960
  N° raccolta: 3342

Trascrizioni

- **UFFICIALE GIUDIZIARIO**
  Trascritto a TIVOLI il 04/04/2016
  Reg. gen. 14748 - Reg. part. 10004
  A favore di
  Contro
  Note: IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 233.854,31 OLTRE SUCCESSIVI INTERESSI COME DOVUTI E SPESE LEGALI, OLTRE IVA 22% E CPA 4%, OLTRE OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA AL MOMENTO DEL PAGAMENTO AI SENSI DE LLE NORME CONTRATTUALI E DI LEGGE SUI FINANZIAMENTI DI CREDITO FONDIARIO ED OGNI ALTRO CREDITO E PER QUALSIASI TITOLO.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a TIVOLI il 24/04/2023
  Reg. gen. 23055 - Reg. part. 15968
  A favore d

Non vi sono iscrizioni successive al pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per il complesso immobiliare delle villette a schiera di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta quanto segue:
Piano Regolatore Generale: si colloca in zona C di espansione residenziale.
Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A: si colloca nella zona “Paesaggio naturale di continuità”.
Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B: si colloca in “Area urbanizzata del PTPR” e per una minima porzione in “Protezione delle aree boscate".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

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

Il Sottoscritto in qualità di C.T.U. nominato ha provveduto a presentare all' Ufficio Tecnico del Comune di Riano il giorno 28 Dicembre 2023 con Protocollo n. 0017666 una richiesta di Accesso agli Atti, allo scopo di reperire copia di tutte le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
Il giorno 23 gennaio 2024 ritirava copia della documentazione richiesta per raccogliere tutte le informazioni necessarie alla redazione della presente perizia.
Sono state pertanto reperite le seguenti pratiche edilizie:
- Permesso di Costruire N° 07/016 del 08/07/2007 (Pratica n°1998/112)
- Denuncia di inizio attività protocollo 9704 del 15/07/2008 in variante al P.D.C. N° 07/016 del 08/07/2007
- Certificato di ultimazione dei lavori del PdC Prot. n° 2647 del 14/03/2017
- Certificato di ultimazione dei lavori della DIA Prot. n° 5855 del 24/05/2012
- Certificato di Collaudo Statico pos. n. 3426 del 21/04/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in esame si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto dell'ultimo stato assentito con riferimento alla pratica edilizia depositata agli atti "Denuncia di inizio attività in variante di P.D.C. N° 07/016 del 08/07/2007 protocollo 9704 del 15/07/2008", e quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 20 Dicembre 2023: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia dell'immobile NON risulta verificata.
Le irregolarità desunte possono così espletarsi:
PIANO SEMINTERRATO:
- Nel locale cantina è stata realizzata un'unica finestra di dimensioni maggiori rispetto al progetto nel quale invece era prevista la realizzazione di due finestre di dimensioni ridotte, ed inoltre la finestra del locale magazzino risulta di 10 centimetri più piccola rispetto al progetto. All'interno del bagno è presente una porzione di parete ringrossata presumibilmente realizzata per il passaggio degli scarichi dei sanitari. Nella corte esterna invece le pareti perimetrali del patio hanno uno spessore maggiore rispetto a quelle indicate all'interno della D.I.A. in variante e nello stato di fatto rilevato risulta mancante la ringhiera di delimitazione del giardino di proprietà verso la strada privata a servizio dei villini dell'intero comprensorio. Si evince inoltre un'errata rappresentazione della fine della corte pertinenziale e l'inizio della strada privata.
PIANO TERRA:
- Gli infissi presenti nella zona giorno differiscono di circa 10 centimetri rispetto alle dimensioni indicate all'interno dell'elaborato progettuale, ed inoltre il parapetto del balcone sul lato Ovest realizzato in muratura risulta avere uno spessore maggiori rispetto al progetto.
PIANO PRIMO:

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

- Al piano mansarda si evince la presenza di un tracantone non presente in planimetria progettuale.

Le difformità sopra descritte sono sanabili tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (D.p.r. n. 380/2001, art. 37, comma 4. Punto 41 della Sez. II – Edilizia – della Tabella A del D. lgs. 222/2016, L.r. n. 15/2008, artt. 19 e 22). I costi da sostenere per tale pratica edilizia sono i seguenti:
1. Spese tecniche: 2.500,00 €
2. Diritti di istruttoria: 150,00 €
3. Oblazione per opere esterne: 1.500,00 €
4. Oblazione per opere interne: 1.000,00 €
5. Diritti catastali per aggiornamento planimetria catastale: 50,00 €
6. Diritti catastali per attribuzione del subalterno al posto auto scoperto: 50,00 €

Quanto sopra per un totale di: 5.250,00 €

Altri aggiustamenti sia delle misure che dei mq complessivi degli ambienti rientrano nel limite del 2% e pertanto non sono da considerarsi violazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.657,32

A seguito dell'invio della bozza di perizia alle parti si integrano alla stessa gl'oneri condominiali insolute che resteranno a carico dell'acquirente e che per tanto saranno decurtati dal valore finale di stima dell'immobile.
Le stesse sono così ripartite:
- Rata n. 1, Saldi precedenti = 2.563,40 €
- Rata n. 2 = 93,92 €
Il totale degl'oneri condominiali sarà dato dalla somma delle rate precedentemente indicate, come segue:
2.563,40 € + 93,92 € = 2.657,32 €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

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 all' immobile oggetto della stima.
Il bene non è facilmente divisibile pertanto si procede con la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - Via del Ciclamino snc, interno 4, piano S1-T-1
  Il villino di che trattasi si colloca nel comune di Riano in provincia di Roma alla via del Ciclamino snc, e fa parte di un complesso di villette a schiera. L'area ove si colloca l'abitazione è in prevalenza residenziale e risulta molto tranquilla in quanto confina ad Ovest e ad Est con un'area boschiva mentre a Nord e a Sud con terreni incolti. Le principali infrastrutture, quali scuole, uffici comunali, centri sportivi e stazione ferroviaria risultano distare ad un massimo di 7 chilometri dall'abitazione di riferimento. Il compendio immobiliare in esame si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto; confina a Nord e a Sud con altre unità abitative, nello specifico a Nord con il Sub 6 (interno 3) e a Sud con il Sub 8 (interno 5), mentre ad Est confina con la via del Ciclamino e ad Ovest con una via privata di pertinenza dell'intero comprensorio. Si precisa che nell'atto di compravendita Repertorio n.4959 registrato a Roma il 10/01/2013 al n.1020 Serie 1/T e Trascritto a Roma 2 il 11/01/2013 R.G. 1441 R.P. 1085 a cura del Notaio Dottoressa Daniela Cupini, entrambi i subalterni confinanti con il villino in esame sono errati mentre i relativi interni risultano correttamente menzionati. Il villino presenta un accesso indipendente pedonale alla corte privata del piano terra da Via del Ciclamino, ed un secondo accesso carrabile, alla corte antistante il piano seminterrato, tramite una strada privata parallela alla via principale. Adiacente al cancelletto pedonale di Via del Cliclamino è ubicato il posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di stima. L'immobile si compone al piano seminterrato di un locale magazzino avente consistenza di 18,98 mq, di un disimpegno di 1,20 mq che serve tre ambienti differenti ovvero un bagno cieco di 4,18 mq, un ripostiglio di 2,21 mq posto al di sotto della rampa di scale, e un locale cantina di 17,36 mq. L'intero piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura di totali 20,38 mq al quale si accede tramite l'ingresso pedonale di Via del Ciclamino e risulta ben illuminato da due finestre delle medesime dimensioni il cui piano d'imposta è a 0,90 m dal pavimento. Dal soggiorno si accede al disimpegno di 2,24 mq che serve un bagno cieco di 4,13 mq, una camera da letto di 13,70 mq che presenta un affaccio su un balcone di 12,99 mq, e al vano scala che conduce al piano mansardato. Quest'ultimo piano si presenta come un ambiente unico di 41,31 mq la cui altezza massima corrispondente con il colmo del tetto è di 2,20 m mentre la minima, corrispondente con l'imposta delle falde della copertura, è di 0,40 m. Nella falda a sinistra dello sbarco del vano scala è impostato un abbaino con un'altezza interna costante di 2,20 m e presenta una finestra posta ad un'altezza di 1,05 m dal pavimento che illumina l'intero piano sottotetto. Il villino in esame pur essendo disabitato, risulta in buono stato conservativo generale, fatta eccezione per il piano seminterrato ove sono presenti muffe localizzate su una porzione di trave e per il giardino antistante l'ingresso pedonale che presenta della vegetazione incolta. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori a parete. La struttura è in cemento armato costituita da pilatri e travi, la copertura è costituita da un tetto a falde inclinate rifinita nell'estradosso con tegole in laterizio. Le finiture dell'immobile, internamente, sono in buono stato conservativo, le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato della medesima forma e colore, fatta eccezione del piano mansardato che si presenta al rustico per il solo solaio di calpestio. Le porte interne risultano in legno e gli infissi in PVC doppio vetro con grate di sicurezza in metallo installate in corrispondenza di tutti gli infissi. In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: l'appartamento non risulta nel complesso "accessibile" ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché non può accedere all'unità immobiliare né dal piano seminterrato né dal piano terra in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia né può fruire degli spazi interni. I costi

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

necessari alla realizzazione di rampe di accesso e a quelli relativi a rendere "accessibile" l'unità immobiliare internamente si aggirano intorno a presumibili € 22.500,00 (installazione di rampe d'ingresso, rifacimento dei bagni e installazione di sedia montascale).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 302, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 234.843,54
Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.
Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con i seguenti procedimenti di stima sintetici.

STIMA CON PROCEDIMENTO SINTETICO APPLICANDO I VALORI OMI
Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati presi in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune Riano (RM) aggiornati al primo semestre del 2023. Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Per poter giungere ad una corretta definizione del valore del lotto partendo dal valore OMI, si procederà ad applicare allo stesso i seguenti coefficienti:

Unità immobiliare:
Coefficiente dimensionale: a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.
Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra –10 % ÷ +20%.
Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra ±10%.
Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore "vista" o "panoramicità" di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5% ÷ +15%), l'apertura su parchi, giardini, mare (+15% ± +40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti (-15% ± -40%).
Coefficiente di accessibilità: inteso come facilità di raggiungere l'appartamento dall'ingresso dell'edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento...-20% ÷ +20%).
Coefficiente di elevazione: La presenta di un ascensore prevedrà un coefficiente migliorativo che oscilla tra lo 0% ± 20%, mentre l'assenza di un ascensore prevede un coefficiente peggiorativo che oscilla tra il -20% ± 0.
Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

comportare un decremento variabile a seconda dell'entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche –30%).
Coefficiente fruibilità: l'annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l'appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5% ÷ 15%.

Edificio:
Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l'età un fattore invece di maggiorazione del valore.
Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture: la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell'edificio commisurata anche in relazione all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell'appartamento che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5% ÷ -15%).
Coefficiente di riscaldamento: l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5% ÷ + 10%.
Coefficiente di densità abitativa: il numero di appartamenti del condominio influisce sulla determinazione del coefficiente che oscillerà tra + 30% ± -20%

Ubicazione:
Coefficiente per trasporto pubblico: la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata positiva per un +5% ÷ +10%, mentre oltre uno svantaggio -5% -10%.
Coefficiente per servizi pubblici: idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...
Coefficiente di parcheggio: oggigiorno la difficoltà di parcheggiare nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10% ÷ -20%).
Coefficiente di rumorosità: l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10% ÷ -20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5% ÷ +10%).
Coefficiente ambientale: la presenza di parco condominiale (+15% ÷ +30%) o la vicinanza ad un parco pubblico (+5% ÷ +10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.
Coefficiente di viabilità: la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5% ÷ +5%).

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere valutati nella loro totalità con un valore del 28% come da tabella esplicativa di cui all'Allegato 12.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Riano riferiti alla "Suburbana/COLLE DELLE ROSE - STAZZO - ANTICO LAZIO" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Ville e villini", con uno stato conservativo normale.
I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:
Valore di mercato minimo = 1.200,00 €/mq
Valore di mercato massimo = 1.750,00 €/mq
Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati, assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a € 1.475,00 €/mq.
Il valore unitario di mercato sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui sopra pari a +28%

SC = SL * V * xi

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

dove V è il valore unitario e xi il coefficiente di riscontro opportuno

SC = 130,36 * 1.475,00 + 28%

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 246.119,68 €.

STIMA CON IL CONFRONTO DEI VALORI CORRENTI DI MERCATO DEGLI OPERATORI DEL LUOGO
Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.195,00 €/mq e 2.245,00 €/mq circa.
Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione di 1.715,00 €/mq per la superficie residenziale.

SC = SL * V
dove V è il valore unitario

SC = 130,36 * 1.715,00

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 223.567,40 €.

VALORE FINALE DEL BENE
Il valore dell'immobile oggetto di stima può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti. Si procederà di seguito a sommare il patrimonio e ad effettuare la media, secondo la stima derivante dalle due fonti, tra le suddette sommatorie.
Quanto sopra viene esplicitato come segue:
(246.119,68 € + 223.567,40 €)/2 = 234.843,54 €
L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a: 234.843,54 € x 10% = 23.484,35 €.
I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale sono pari a 5.250,00 €.
Il totale degl'oneri condominiali è pari a 2.657,32 €.
Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra
applicate, risulta calcolato come di seguito: 234.843,54 - 23.484,35 € - 5.250,00 € - 2.657,32 €= 203.451,87 €

VALORE FINALE ARROTONDATO = 203.450,00 €

Il bene non è facilmente divisibile, pertanto, si procede con la formazione di un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Riano (RM) - Via del Ciclamino snc, interno 4, piano S1-T-1	130,36 mq	1.801,50 €/mq	€ 234.843,54	100,00%	€ 234.843,54
				Valore di stima:	€ 234.843,54
				Valore di stima TOTALE decurtati vizi occulti e regolarizzazioni urbanistiche	**€ 203.450,00**

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ludovici Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1_Atto di pignoramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 2_Visure storiche catastali ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 3_Atto di compravendita
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato 4_Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato 5_Pratiche edilizie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato 6_Elaborato grafico delle difformità e stato di fatto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 7_Estratto di PRG e di PTPR
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato 8_Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato 9_Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 10_Planimetria catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato11_Valori OMI e Tabella coefficienti correttivi
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato 12_Certificati
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato 13_Verbale di accesso
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato 14_Oneri condominiali
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato 15_Ricevute di invio alle parti

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Riano (RM) - Via del Ciclamino snc, interno 4, piano S1-T-1
  Il villino di che trattasi si colloca nel comune di Riano in provincia di Roma alla via del Ciclamino snc, e fa parte di un complesso di villette a schiera. L'area ove si colloca l'abitazione è in prevalenza residenziale e risulta molto tranquilla in quanto confina ad Ovest e ad Est con un'area boschiva mentre a Nord e a Sud con terreni incolti. Le principali infrastrutture, quali scuole, uffici comunali, centri sportivi e stazione ferroviaria risultano distare ad un massimo di 7 chilometri dall'abitazione di riferimento. Il compendio immobiliare in esame si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto; confina a Nord e a Sud con altre unità abitative, nello specifico a Nord con il Sub 6 (interno 3) e a Sud con il Sub 8 (interno 5), mentre ad Est confina con la via del Ciclamino e ad Ovest con una via privata di pertinenza dell'intero comprensorio. Si precisa che nell'atto di compravendita Repertorio n.4959 registrato a Roma il 10/01/2013 al n.1020 Serie 1/T e Trascritto a Roma 2 il 11/01/2013 R.G. 1441 R.P. 1085 a cura del Notaio Dottoressa Daniela Cupini, entrambi i subalterni confinanti con il villino in esame sono errati mentre i relativi interni risultano correttamente menzionati. Il villino presenta un accesso indipendente pedonale alla corte privata del piano terra da Via del Ciclamino, ed un secondo accesso carrabile, alla corte antistante il piano seminterrato, tramite una strada privata parallela alla via principale. Adiacente al cancelletto pedonale di Via del Cliclamino è ubicato il posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di stima. L'immobile si compone al piano seminterrato di un locale magazzino avente consistenza di 18,98 mq, di un disimpegno di 1,20 mq che serve tre ambienti differenti ovvero un bagno cieco di 4,18 mq, un ripostiglio di 2,21 mq posto al di sotto della rampa di scale, e un locale cantina di 17,36 mq. L'intero piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura di totali 20,38 mq al quale si accede tramite l'ingresso pedonale di Via del Ciclamino e risulta ben illuminato da due finestre delle medesime dimensioni il cui piano d'imposta è a 0,90 m dal pavimento. Dal soggiorno si accede al disimpegno di 2,24 mq che serve un bagno cieco di 4,13 mq, una camera da letto di 13,70 mq che presenta un affaccio su un balcone di 12,99 mq, e al vano scala che conduce al piano mansardato. Quest'ultimo piano si presenta come un ambiente unico di 41,31 mq la cui altezza massima corrispondente con il colmo del tetto è di 2,20 m mentre la minima, corrispondente con l'imposta delle falde della copertura, è di 0,40 m. Nella falda a sinistra dello sbarco del vano scala è impostato un abbaino con un'altezza interna costante di 2,20 m e presenta una finestra posta ad un'altezza di 1,05 m dal pavimento che illumina l'intero piano sottotetto. Il villino in esame pur essendo disabitato, risulta in buono stato conservativo generale, fatta eccezione per il piano seminterrato ove sono presenti muffe localizzate su una porzione di trave e per il giardino antistante l'ingresso pedonale che presenta della vegetazione incolta. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori a parete. La struttura è in cemento armato costituita da pilatri e travi, la copertura è costituita da un tetto a falde inclinate rifinita nell'estradosso con tegole in laterizio. Le finiture dell'immobile, internamente, sono in buono stato conservativo, le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato della medesima forma e colore, fatta eccezione del piano mansardato che si presenta al rustico per il solo solaio di calpestio. Le porte interne risultano in legno e gli infissi in PVC doppio vetro con grate di sicurezza in metallo installate in corrispondenza di tutti gli infissi. In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: l'appartamento non risulta nel complesso "accessibile" ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché non può accedere all'unità immobiliare né dal piano seminterrato né dal piano terra in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia né può fruire degli spazi interni. I costi necessari alla realizzazione di rampe di accesso e a quelli relativi a rendere "accessibile" l'unità immobiliare internamente si aggirano intorno a presumibili € 22.500,00 (installazione di rampe d'ingresso, rifacimento dei bagni e installazione di sedia montascale).

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 302, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali, per il complesso immobiliare delle villette a schiera di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta quanto segue: Piano Regolatore Generale: si colloca in zona C di espansione residenziale. Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A: si colloca nella zona “Paesaggio naturale di continuità”. Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B: si colloca in “Area urbanizzata del PTPR” e per una minima porzione in “Protezione delle aree boscate".

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via del Ciclamino snc, interno 4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 302, Sub. 7, Categoria A7	**Superficie**	130,36 mq
Stato conservativo:	In occasione dell'accesso all'immobile, si è proceduto a verificare lo stato di conservazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. L'appartamento risulta in stato di abbandono e privo di arredi, ciononostante nel complesso si presenta in buono stato conservativo. Le pareti risultano tinteggiate e i pavimenti rivestiti con piastrelle in grès porcellanato, così come le pareti dei bagni. Fa eccezione il piano mansarda che non presenta la pavimentazione e il piano seminterrato che presenta delle macchie di muffa in una porzione di parete nel locale magazzino.		
Descrizione:	Il villino di che trattasi si colloca nel comune di Riano in provincia di Roma alla via del Ciclamino snc, e fa parte di un complesso di villette a schiera. L'area ove si colloca l'abitazione è in prevalenza residenziale e risulta molto tranquilla in quanto confina ad Ovest e ad Est con un'area boschiva mentre a Nord e a Sud con terreni incolti. Le principali infrastrutture, quali scuole, uffici comunali, centri sportivi e stazione ferroviaria risultano distare ad un massimo di 7 chilometri dall'abitazione di riferimento. Il compendio immobiliare in esame si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto; confina a Nord e a Sud con altre unità abitative, nello specifico a Nord con il Sub 6 (interno 3) e a Sud con il Sub 8 (interno 5), mentre ad Est confina con la via del Ciclamino e ad Ovest con una via privata di pertinenza dell'intero comprensorio. Si precisa che nell'atto di compravendita Repertorio n.4959 registrato a Roma il 10/01/2013 al n.1020 Serie 1/T e Trascritto a Roma 2 il 11/01/2013 R.G. 1441 R.P. 1085 a cura del Notaio Dottoressa Daniela Cupini, entrambi i subalterni confinanti con il villino in esame sono errati mentre i relativi interni risultano correttamente menzionati. Il villino presenta un accesso indipendente pedonale alla corte privata del piano terra da Via del Ciclamino, ed un secondo accesso carrabile, alla corte antistante il piano seminterrato, tramite una strada privata parallela alla via principale. Adiacente al cancelletto pedonale di Via del Cliclamino è ubicato il posto auto ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di stima. L'immobile si compone al piano seminterrato di un locale magazzino avente consistenza di 18,98 mq, di un disimpegno di 1,20 mq che serve tre ambienti differenti ovvero un bagno cieco di 4,18 mq, un ripostiglio di 2,21 mq posto al di sotto della rampa di scale, e un locale cantina di 17,36 mq. L'intero piano seminterrato è collegato al piano terra da una scala interna. Il piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura di totali 20,38 mq al quale si accede tramite l'ingresso pedonale di Via del Ciclamino e risulta ben illuminato da due finestre delle medesime dimensioni il cui piano d'imposta è a 0,90 m dal pavimento. Dal soggiorno si accede al disimpegno di 2,24 mq che serve un bagno cieco di 4,13 mq, una camera da letto di 13,70 mq che presenta un affaccio su un balcone di 12,99 mq, e al vano scala che conduce al piano mansardato. Quest'ultimo piano si presenta come un ambiente unico di 41,31 mq la cui altezza massima corrispondente con il colmo del tetto è di 2,20 m mentre la minima, corrispondente con l'imposta delle falde della copertura, è di 0,40 m. Nella falda a sinistra dello sbarco del vano scala è impostato un abbaino con un'altezza interna costante di 2,20 m e presenta una finestra posta ad un'altezza di 1,05 m dal pavimento che illumina l'intero piano sottotetto. Il villino in esame pur essendo disabitato, risulta in buono stato conservativo generale, fatta eccezione per il piano seminterrato ove sono presenti muffe localizzate su una porzione di trave e per il giardino antistante l'ingresso pedonale che presenta della vegetazione incolta. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e riscaldamento autonomo con radiatori a parete. La struttura è in cemento armato costituita da pilatri e travi, la copertura è costituita da un tetto a falde inclinate rifinita nell'estradosso con tegole in laterizio. Le finiture dell'immobile, internamente, sono in buono stato conservativo, le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato della medesima forma e colore, fatta eccezione del piano mansardato che si presenta al rustico per il solo solaio di calpestio. Le porte interne risultano in legno e gli infissi in PVC doppio vetro con grate di sicurezza in metallo installate in corrispondenza di tutti gli infissi. In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: l'appartamento non risulta nel complesso "accessibile" ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché non può accedere all'unità immobiliare né dal piano seminterrato né dal piano terra in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia né può fruire degli spazi interni. I costi necessari alla realizzazione di rampe di accesso e a quelli relativi a rendere "accessibile" l'unità immobiliare internamente si aggirano intorno a presumibili € 22.500,00 (installazione di rampe		

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488

	d'ingresso, rifacimento dei bagni e installazione di sedia montascale).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

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

Firmato Da: LUDOVICI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 420c4899d6ca333ef97fa06b2a705488