

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 444/2023 del R.G.E.

promossa da

**AMCO S.P.A.**

Codice fiscale: 05828330638

NAPOLI

[REDACTED]



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.....	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.....	9
Stato di occupazione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 444/2023 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



Firmato Da: FRANCESCA ILARDI Emesso Da: INTE SI GROUPE U QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 4d0cd4be77ae9ba4



All'udienza del 02/03/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC filardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2;
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 2**

Civile abitazione sita al piano secondo di un complesso residenziale, edificio B.

Essa fa parte di un complesso residenziale (edificio B) che si compone di due blocchi (A e B) di complessivi 26 unità abitative su due piani fuori terra, e un piano seminterrato destinato ad autorimessa collettiva.

Ha accesso pedonale dal piano S1 (autorimessa in cui è ubicato il bene n° 2) tramite scala in muratura con accesso su un ballatoio, piano secondo, lato Nord-Ovest.

L'appartamento, disposto lati Nord-Ovest, Nord-Est, è così suddiviso: accesso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un servizio igienico con doccia, altezza minima di piano 2,7 m, altezza colmo 3,4 m.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 79 mq.

La pavimentazione dell'abitazione è in gres, colore beige.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di avvolgibili, colore bianco.

Le porte sono in legno tamburato finitura ciliegio.

I serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannello di legno colore marrone.

Il servizio igienico presenta rivestimento e piastrelle in ceramica.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas posta all'esterno su balcone della camera lato est.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Non è stato possibile rilevare il corretto funzionamento degli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) poiché non in esercizio.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, PIANO S1**

Posto auto in autorimessa collettiva posto al piano seminterrato dell'edificio B, di superficie 10 mq, con accesso su Via Del Campo Sportivo SNC.

**ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Riano (Rm) [REDACTED]

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'appartamento identificato al NCEU al Foglio 15 Particella 773 Subalterno 28 e del posto auto identificato al NCEU al Foglio 15 Particella 773 Subalterno 504.

**TITOLARITÀ**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Dall'accesso presso il Comune di ubicazione degli immobili, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED]

Da ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile, risulta che l'atto di proprietà (in allegato) effettuato in data 28.09.2012 di Repertorio Dr. Tommaso Belli rep. N. 27414/13451 e trascritto a Roma 2 in data 10.10.2012 Registro Particolare n. 31512, Registro Generale n. 44576 (in allegato le relative ispezioni).

**Continuità delle trascrizioni nel ventennio**

È stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

L'atto notarile dott. De Corato Riccardo di accettazione tacita di eredità del 15.03.2005, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 22.01.2020 al n. R.G. 2776 e n. R.P. 1966, assicura la continuità delle trascrizioni nel ventennio considerato.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 2**

L'immobile confina lato Nord con immobile distinto in Catasto al Foglio 15, Particella 773, subalterno n. 29, [REDACTED]; lato Sud con immobile distinto al Foglio 15, Particella 773, sub. n. 27, [REDACTED]; lato Ovest con corte comune indenticata in Catasto come B.C.N.C. al Foglio 15, Particella 773, sub. n. 1; lato Est affaccio su corte comune.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, PIANO S1**

L'immobile, disposto a Sud nel piano seminterrato dell'edificio B, con accesso su Via Del Campo Sportivo SNC, confina con B.C.N.C. comune a n. 3 posti auto. Sul lato Nord si trova immobile distinto in Catasto al Foglio 15, Particella 773, subalterno N° 503, [REDACTED]; lato Ovest immobile distinto al Foglio 15, Particella 773, sub. N° 502, [REDACTED].

**DATI CATASTALI**

**Individuazione e descrizione catastale**

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.





Catasto



Google Earth

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/2011 al 28/09/2012	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 773, Sub. 28 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 196,25
Dal 28/09/2012	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 773, Sub. 28 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 196,25
Dal 22/05/2012	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 773, Sub. 28 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 371,85 (variazione nel classamento del 22/05/2012 Pratica n. RM0573547

Dal 28/09/2012 il titolare catastale, corrispondente al titolare reale, è il ██████████.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2011 al 28/09/2012	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 773, Sub. 504 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 m2 Rendita € 11,36 Variazione FUSIONE - AMPLIAMENTO Pratica n. RM0890825
Dal 28/09/2012	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15, Part. 773, Sub. 504 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 m2 Rendita € 11,36



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	773	28		A2	2	4 vani	76 mq	371,85 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale limitatamente a parziale difformità delle pareti esterne lato Est corrispondenti al soggiorno e mancanza di una finestra lato est, mentre all'accesso agli atti amministrativi presso gli Uffici competenti del Comune di Riano (Rm) si è verificata la completa corrispondenza tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio.

L'immobile (costituzione del 16/06/2011 Pratica n. RM0737187 in atti dal 16/06/2011) deriva dall'ente urbano Foglio 15 Particella 351, derivante dalla soppressione degli immobili al Foglio 15 Particelle 733-734-735-532-462-737-738.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	773	504		C6	4	10 mq	10 mq	11,36 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento e al titolo edilizio.

L'immobile deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 15, Particella 773, Subalterni: 52-53-54-55-

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 2

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2002 al 15/03/2005	[REDACTED]	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Corato Riccardo	15/03/2005	79713	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/01/2020	2776	1966
		Registrazione denuncia successione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Dal 15/03/2005 al 28/09/2012	[REDACTED]	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
DE CORATO RICCARDO	15/03/2005			20588	79713
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	24/03/2005			17699	19535
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/09/2012	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TOMMASO BELLI	28/09/2012	27414	13451
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	10/10/2012	44576	31512

Per quanto riguarda gli immobili 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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da Titolo  
Iscritto a Roma 2 il 13/09/2006  
Reg. gen. 60307 - Reg. part. 15079  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.900.000,00  
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 21/12/2023  
Reg. gen. 70186 - Reg. part. 50494  
Quota: 1/1

A favore di AMCO S.P.A.

Formalità a carico della procedura

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**

Iscritto a Roma 2 il 10/10/2012

Reg. gen. 44576 - Reg. part. 31512

Quota: 1/1

Pubblico Ufficiale: Tommaso Belli

*Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 21/03/2012

Reg. gen. 2276 - Reg. part. 13522

Quota: 1/1

A favore di AMCO S.P.A.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15079 del 2006

Formalità a carico della procedura

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**Normativa edilizia e urbanistica**

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di Riano (Rm) località Centro Urbano ricadono nel PRG in zona A1, "zona urbanizzata".

Nel PTPR- Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - sistema del paesaggio naturale - paesaggio agrario di valore - centro e nuclei storici. Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Vincoli ricognitivi di legge - fascia di rispetto corsi acque pubbliche; Vincoli ricognitivi di piano - fascia di rispetto centri storici.

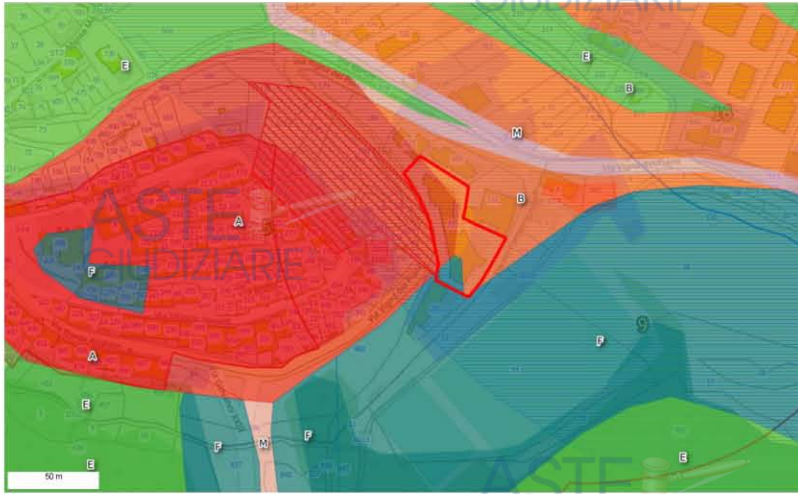
Gli immobili risultano edificati con Permisso di Costruire n° 6 del 07.02.2006 e successiva variante in corso di costruzione n. 15445 del 10.11.2008,

Con protocollo del 19.04.2010 è stata depositata la relazione di fine strutture.

Presso il Comune competente è stata rinvenuta domanda per l'ottenimento del certificato di Agibilità dell'immobile a data 07.03.2011 con protocollo n. 7526, ad oggi non ancora rilasciata per incompletezza della documentazione richiesta.

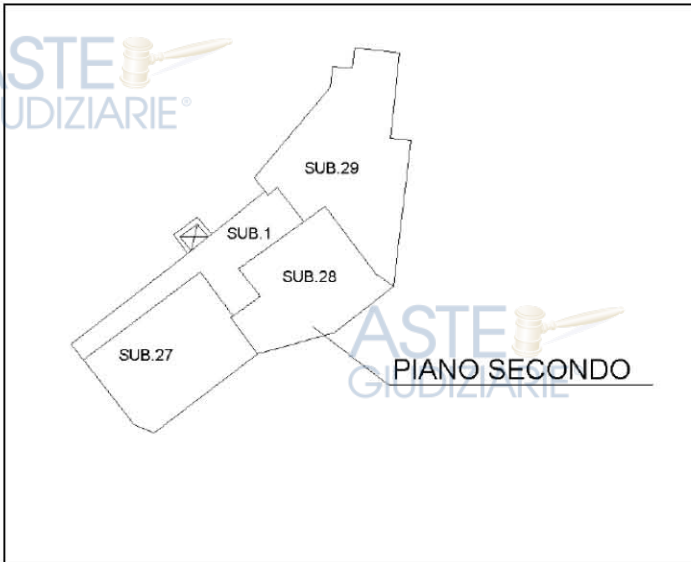
Non esiste dichiarazione delle caratteristiche delle opere di isolamento termico.





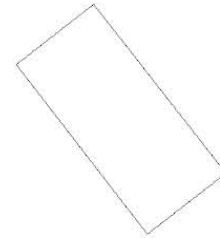
Geoportale Regione Lazio

Non esiste difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio presente agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Riano (variante in corso di costruzione N. 15445 del 10.11.2008) eccetto la mancata presenza di un'ulteriore finestra autorizzata lato angolo cottura e la separazione del balcone in due distinte unità, senza aumento di superficie. Si rileva invece difformità tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi; si raccomanda la sua rettifica.





Bene N° 1 - Appartamento



Bene N° 2 – posto auto

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, INTERNO 25, PIANO 2**

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.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire N. 6 del 07/02/2006, e variante in corso di costruzione n. 15445 del 10/11/2008 (a nome ██████████). Esiste domanda di agibilità (Protocollo n. 7526 del 07/03/2011), non rilasciata per incompletezza della documentazione.

#### **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 condominio non è allacciato alla Pubblica fognatura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO SNC, EDIFICIO B, PIANO S1**

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.

L'immobile è stato edificato con **Permesso di Costruire n. 6 del 07/02/2006.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese insolute dell'ultimo biennio: € 499,73

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC  
Appartamento sito al piano secondo di un complesso residenziale, edificio B, piano 2, interno 25.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 773, Sub. 28, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC  
Posto auto in autorimessa collettiva posto al piano S1 dell'edificio, di superficie 10 mq.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 773, Sub. 504, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### Consistenza

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze, cortili e porticati sono conteggiati al 35%
- Posto auto conteggiato al 35%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Netta	Superficie Utile lorda (SUL) (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
<b>Abitazione (Bene N.1)</b>						
P.2	Soggiorno-AC	Soggiorno-AC	26	31	1,00	31
	ingresso	ingresso	3,6	3,6	1,00	3,6
	Camera lato Ovest	camera	10	12	1,00	12
	Camera lato Est	camera	14,3	17	1,00	17
	Servizio igienico	servizio igienico	4,7	5,9	1,00	5,9
	Balcone (soggiorno)	balcone	8,2	8,2	0,35	2,9
	Balcone (camera lato est)	balcone	7,8	7,8	0,35	2,7
Superficie commerciale Abitazione						75,1
<b>Posto Auto (Bene N.2)</b>				10	0,35	3,5
Superficie commerciale Abitazione						3,5
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO</b>						<b>79</b>

### Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 950/mq) e massimo (€ 1400/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo,

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di seconda fascia nella zona considerata un valore medio di € 1.119/mq e minimo di € 878/mq.

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,



stato di manutenzione,  
finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 1.100,00 €/mq, considerando un **coefficiente di demerito** sul valore di mercato per il livello manutentivo dell'edificio del **10%**, ne consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 990,00 €/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 79 mq**

Il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta essere di circa:

**€ 78.200,00**

(euro settantottomiladuecento/00)

Il prezzo abbattuto del **10%** sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

**€ 70.000,00**

(euro settantamila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, inter no 25, piano 2	75,1 mq	990,00 €/mq	€ 74.340,00	1/1	€ 74.340,00
Bene N° 2 - Posto auto Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1	3,5 mq	990,00 €/mq	€ 3.465,00	1/1	€ 3.465,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 78.200,00</b>
<b>Valore abbattuto del 10%</b>					<b>€ 70.000,00</b>

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.

Palestrina, li 27/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ilardi Francesca



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2  
Appartamento sito al piano secondo di un complesso residenziale, edificio B. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 773, Sub. 28, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1  
Posto auto in autorimessa collettiva posto al piano S1 dell'edificio, di superficie 10 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 773, Sub. 504, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**LOTTO UNICO**

Ben e N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Riano (RM) - Via del Campo sportivo SNC, edificio B, interno 25, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 773, Sub. 28, Categoria A2		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano secondo di un complesso residenziale, edificio B.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Ben e N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Riano (RM) - Via Del Campo Sportivo SNC, edificio B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 773, Sub. 504, Categoria C6		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto in autorimessa collettiva posto al piano S1 dell'edificio B, di superficie 10 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



**Iscrizioni**

- **concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da Titolo  
Iscritto a Roma 2 il 13/09/2006  
Reg. gen. 60307 - Reg. part. 15079  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.900.000,00  
A favore di Banca Antonveneta S.P.A.

██████████  
Formalità a carico della procedura

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 21/03/2012  
Reg. gen. 2276 - Reg. part. 13522  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO S.P.A.

██████████  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 21/12/2023  
Reg. gen. 70186 - Reg. part. 50494  
Quota: 1/1  
A favore di AMCO S.P.A.

██████████  
Formalità a carico della procedura

