

TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Benigni Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 465/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	15
Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A.....	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	16



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	21
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T.....	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 465/2019 del R.G.E.	36





INCARICO

All'udienza del 04/05/2021, il sottoscritto Arch. Benigni Antonio, con studio in Via Del Collegio, 3 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.benigni@libero.it, PEC a.benigni@pec.archrm.it, Tel. 0774 313301, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cousufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente:

- appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1, costituito da soggiorno-pranzo, due camere, cucina, due bagni, balcone.

Il tutto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81,00 mq, rendita euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T, interno 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La ricognizione dei luoghi, svolta in data 27/09/2021 alla continua presenza del custode designato avv. **** Omissis **** e dei coniugi, debitori esecutati, signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, svelava un edificio condominiale per civile abitazione con ascensore, del tipo a gradoni, fino a tre piani fuori terra, rivestito ad intonaco tinteggiato, caratterizzato da tre corpi di copertura a tetto con manto in tegole, inserito in un nucleo abitato in prossimità del centro abitato del Comune di Riano, di cui fa parte l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è dotato di un'area esterna condominiale a piano terra, asfaltata ed interamente recitata, accessibile attraverso un cancello pedonale elettrico a battente di ferro ed un cancello carrabile scorrevole automatizzato sempre di ferro. da via Del Piano 43/a, strada asfaltata a doppio senso di circolazione priva di marciapiedi.

Il contesto urbano in cui è collocato, si contraddistingue per un normale livello di dotazione di urbanizzazioni primarie (servizi a rete) e per la presenza di opere di urbanizzazione secondaria costituite da infrastrutture necessarie alla vita civile e comunitaria: scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado, ufficio

postale, farmacia, banca, esercizi e centri commerciali, centri sportivi e nei comuni limitrofi, con percorso stradale entro 15 km, scuola secondaria di secondo grado, ospedale ed altri servizi di tipo collettivo che rendono l'idea di un sufficiente standard di qualità di vita.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cusufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente:

- posto auto scoperto al piano terreno, distinto con il numero 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'estensione della ricognizione dei luoghi, svolta sempre in data 27/09/2021 alla continua presenza del custode designato avv. **** Omissis **** e del debitore esecutato, signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****, svelava un posto auto scoperto delimitato da segnaletica orizzontale, destinato al ricovero di un autoveicolo, ubicato nell'area esterna condominiale annessa al fabbricato in cui è posto l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento. Come già descritto, tale area è accessibile attraverso un cancello pedonale elettrico a battente di ferro ed un cancello carrabile automatizzato scorrevole sempre di ferro, da via Del Piano 43/a, strada asfaltata a doppio senso di circolazione, priva di marciapiedi.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

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

Dalla consultazione del fascicolo informatico, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2, depositata in data 09/02/2022, di cui alla relazione notarile aggiornata a firma del Notaio Daria



Righetto di Padova, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari degli immobili sui quali grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, in sostituzione dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 03/02/2022. Tale relazione, copre per intero il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 29/11/2019, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, Registro Generale 59068, Registro Particolare 41330.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 24/10/2019 entro i 90 (novanta) giorni dalla notifica dell'ultimo atto di precetto avvenuta in data 21/09/2019 ed è stato depositato in data 29/11/2019. L'istanza di vendita è stata depositata in data 04/12/2019, entro i 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica del pignoramento. La relazione notarile è stata depositata in data 04/12/2019, entro i 60 (sessanta) giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

L'appartamento in questione, sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, non è stato oggetto di successione per causa di morte nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

Oltre il ventennio, l'area sulla quale è stato eretto il fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento, censita al catasto fabbricati del Comune di Riano al foglio 16, particella 855, formata dall'unificazione delle particelle 815, 816, 325, 813 e 814, è stata oggetto di successione per causa di morte.

Con riferimento all'atto ultraventennale di provenienza, l'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la nota di trascrizione in data 03/12/1990 al n. 31729 di formalità, contro l'eredità di **** Omissis **** deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e verrà inserita come allegato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

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

Dalla consultazione del fascicolo informatico, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2, depositata in data 09/02/2022, di cui alla relazione notarile aggiornata a firma del Notaio Daria Righetto di Padova, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari degli immobili sui quali grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, in sostituzione dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 03/02/2022. Tale relazione, copre per intero il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 29/11/2019, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, Registro Generale 59068, Registro Particolare 41330.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 24/10/2019 entro i 90 (novanta) giorni dalla notifica dell'ultimo atto di precetto avvenuta in data 21/09/2019 ed è stato depositato in data 29/11/2019. L'istanza di vendita è stata depositata in data 04/12/2019, entro i 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica del pignoramento. La relazione notarile è stata depositata in data 04/12/2019, entro i 60 (sessanta) giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

Il posto auto scoperto in questione, sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, non è stato oggetto di successione per causa di morte nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

Oltre il ventennio, l'area sulla quale è stato eretto il fabbricato condominiale di cui fa parte il posto auto scoperto, censita al catasto fabbricati del Comune di Riano al foglio 16, particella 855, formata dall'unificazione delle particelle 815, 816, 325, 813 e 814, è stata oggetto di successione per causa di morte.

Con riferimento all'atto ultraventennale di provenienza, l'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la nota di trascrizione in data 03/12/1990 al n. 31729 di formalità, contro l'eredità di **** Omissis **** deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e verrà inserita come allegato.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita in data 19/12/2012, rep. n. 13182, racc. n. 4601, a rogito della Dott.ssa Francesca Costa notaio residente a Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 20/12/2012, Registro Particolare 40134 Registro Generale 56657, i signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano ciascuno per la quota di 1/2, l'usufrutto loro vita natural durante con diritto di accrescimento in favore del più longevo fra i due e la signora **** Omissis **** (figlia) nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** acquistava la nuda proprietà sulle porzioni immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Riano al:

- foglio 16, particella 855, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

- foglio 16, particella 855, sub. 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, la nota di trascrizione - titolo telematico del predetto atto di provenienza e verrà inserita come allegato.

Si segnala che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 24/10/2019 ad entrambi i debitori esecutati.

Il diritto vantato sul bene pignorato dai debitori esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento, coincidono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita in data 19/12/2012, rep. n. 13182, racc. n. 4601, a rogito della Dott.ssa Francesca Costa notaio residente a Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20/12/2012, Registro Particolare 40134 Registro Generale 56657, i signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano, ciascuno per la quota di 1/2, l'usufrutto loro vita natural durante con diritto di accrescimento in favore del più longevo fra i due e la signora **** Omissis **** (figlia), nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, acquistava la nuda proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari identificate al catasto fabbricati del Comune di Riano al:

- foglio 16, particella 855, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

- foglio 16, particella 855, sub. 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, la nota di trascrizione - titolo telematico del predetto atto di provenienza e verrà inserita come allegato.

Si segnala che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 24/10/2019 ad entrambi i debitori eseguiti.

Il diritto vantato sul bene pignorato dai debitori eseguiti ed il diritto oggetto di pignoramento, coincidono.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, sito in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. 43/A, posto al piano terreno, distinto con il numero interno 1, identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 16, particella 855, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, confina con: atrio condominiale, appartamento interno 2, zona di distacco condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Il posto auto scoperto, sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, sito in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. 43/A, ubicato al piano terra, distinto con il numero 4, identificato al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 16, particella 855, subalterno 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita euro 10,07, confina con: area di manovra per tre lati, parcheggio visitatori, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	69,90 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,70 m	Terra

Balcone coperto	19,40 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene per essere diviso richiederebbe soluzioni tecniche costose che ne comprometterebbero la funzionalità ed il valore, in considerazione anche della sua destinazione ed utilizzo.

Si è tenuto conto della superficie commerciale del bene in valutazione. Per la misura delle consistenze, sono stati utilizzati i criteri pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI, versione 1.2 del 31/10/2006. Tali criteri fanno riferimento al DPR 138/98.

Criteri di misurazione

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti.

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, si considerano fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione e proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

• del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile.

Nel mercato immobiliare la superficie utile è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

• Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

• Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene per essere diviso richiederebbe soluzioni tecniche costose che ne comprometterebbero la funzionalità ed il valore, in considerazione anche della sua destinazione ed utilizzo.

Si è tenuto conto della superficie commerciale del bene in valutazione. Per la misura delle consistenze, sono stati utilizzati i criteri pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI, versione 1.2 del 31/10/2006. Tali criteri fanno riferimento al DPR 138/98.

Criteri di misurazione

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

• della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

• della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti.

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, si considerano fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione e proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Misurazione superficie utile.

Nel mercato immobiliare la superficie utile è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla o di superficie utile lorda o superficie commerciale; inoltre i valori di mercato espressi in €/mq riportati dalla Banca dati dell'OMI sono riferiti alla superficie utile lorda per le compravendite e per le locazioni a quella utile netta.

- Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.
- Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27/07/1978).



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 665, Sub. 1-2 Categoria C2 Superficie catastale 63,00 mq Piano T
Dal al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 665 Categoria C2 Superficie catastale 63,00 mq
Dal al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 816 Categoria C2 Superficie catastale 63,00 mq Piano T
Dal al 19/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 855, Sub. 8 Categoria A3 Superficie catastale 13,00 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La titolarità catastale dell'appartamento gravato dal diritto di usufrutto oggetto di pignoramento al 27/01/2022, collima con la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico di cui alla visura storica per immobile eseguita in pari data dall'esperto che verrà inserita come allegato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 855, Sub. 507 Categoria C6 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 10,07 Piano T
Dal al 19/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 855, Sub. 507 Categoria C6 Superficie catastale 13,00 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La titolarità catastale del posto auto gravato dal diritto di usufrutto al 27/01/2022, collima con la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico di cui alla visura storica per immobile eseguita in pari data dall'esperto che verrà inserita come allegato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	855	8		A3	2	5,5 vani	Totale: 81 mq Totale escluse aree scoperte: 75 mq	397,67 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria catastale in atti, di cui alla dichiarazione di protocollo n. RM1374073 del 26/11/2007, redatta dal Geom. **** Omissis ****, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. **** Omissis ****, corrisponde al reale stato dell'immobile.

E' da escludersi qualsiasi incertezza sull'individuazione fisica e catastale del bene.

La predetta planimetria catastale, verrà inserita come allegato.

In considerazione dello stato attuale dei luoghi, appare lecito affermare che alcun problema si ponga in termini di validità del pignoramento, il quale colpisce dati catastali correttamente esistenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	855	507		C6	1	13 mq		10,07 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'ultima planimetria catastale in atti, di cui alla dichiarazione di protocollo n. RM1374073 del 26/11/2007, redatta dal Geom. **** Omissis ****, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. **** Omissis ****, corrisponde al reale stato dell'immobile.

E' da escludersi qualsiasi incertezza sull'individuazione fisica e catastale del bene.

La predetta planimetria catastale, verrà inserita come allegato.

In considerazione dello stato attuale dei luoghi, appare lecito affermare che alcun problema si ponga in termini di validità del pignoramento, il quale colpisce dati catastali correttamente esistenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Dalla consultazione del fascicolo informatico, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 depositata in data 09/02/2022, di cui alla relazione notarile aggiornata a firma del Notaio Daria Righetto di Padova attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dell'immobile pignorato in sostituzione dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 03.02.2022. Tale relazione copre per intero il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29/11/2019 - Registro Generale 59068, Registro Particolare 41330.

Vi è congruenza al momento del pignoramento, tra i debitori eseguiti ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Dalla consultazione del fascicolo informatico, emerge la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 depositata in data 09/02/2022, di cui alla relazione notarile aggiornata a firma del Notaio Daria Righetto di Padova attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari degli immobili su quali grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, in sostituzione dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni a tutto il 03/02/2022. Tale relazione copre per intero il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29/11/2019 - Registro Generale 59068, Registro Particolare 41330.

Vi è congruenza al momento del pignoramento, tra i debitori eseguiti ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Non si evidenziano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Non si evidenziano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.
Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

A mente dell'art. 21 L. 392-1978, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, può definirsi normale.

In relazione alla dotazione degli impianti dello stesso, non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, gas, termico, idrico sanitario, oltre alla verifica periodica dell'impianto autonomo di riscaldamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene può definirsi normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato condominiale in cui è posto l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, è dotato di una area scoperta circostante di pertinenza, asfaltata ed interamente recintata, accessibile attraverso un cancello pedonale elettrico a battente di ferro ed un cancello carrabile scorrevole automatizzato sempre di ferro.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

La corte annessa al fabbricato condominiale, sulla quale è ubicato il posto auto scoperto del quale è stato pignorato il diritto di usufrutto, asfaltata ed interamente recintata, è accessibile attraverso un cancello pedonale elettrico a battente di ferro ed un cancello carrabile automatizzato scorrevole sempre di ferro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

In seguito alle richieste a mezzo pec inviate dall'esperto in data 13/12/2021 a: segreteria.comune.riano@pec.it ed in data 14/12/2021 a: urbanistica.comune.riano@pec.it, quest'ultima registra al prot. n. 14778 in arrivo, aventi ad oggetto il rilascio dell'attestazione dell'esistenza di usi civici, censi, livelli o altri diritti demaniali, sugli immobili siti in comune di Riano (RM), via del Piano 43/A, e precisamente:

- appartamento, identificato al catasto fabbricati del Comune di Riano al foglio 16, particella 855, sub. 8;
 - posto auto, identificato al catasto fabbricati del Comune di Riano al foglio 16, particella 855, sub. 507;
- il Responsabile dell'Area Settore 2 -Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive e SUAP, del Comune di



Riano, **** Omissis ****, con nota a mezzo pec del 10/02/2022, attestava che sul terreno distinto in Catasto al foglio 16, particella 855, ove risultano ubicati gli immobili sopra descritti, risulta un LIVELLO a favore del Comune di Riano e che per detto livello è in corso la procedura di affrancazione a favore dei proprietari dell'area, con atto da stipularsi a rogito del Segretario Comunale.

L'attuale sussistenza del livello a favore del comune, non è ostativa alla vendita.

Al fine di rendere edotto l'offerente, appare opportuno che nell'avviso di vendita ne venga fatta menzione.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

In seguito alle richieste a mezzo pec inviate dall'esperto in data 13/12/2021 a: segreteria.comune.riano@pec.it ed in data 14/12/2021 a: urbanistica.comune.riano@pec.it, quest'ultima registra al prot. n. 14778 in arrivo, aventi ad oggetto il rilascio dell'attestazione dell'esistenza di usi civici, censi, livelli o altri diritti demaniali, sugli immobili siti in comune di Riano (RM), via del Piano 43/A, e precisamente:

- appartamento, identificato al catasto fabbricati del Comune di Riano al foglio 16, particella 855, sub. 8;

- posto auto, identificato al catasto fabbricati del Comune di Riano al foglio 16, particella 855, sub. 507;

il Responsabile dell'Area Settore 2 -Urbanistica, Edilizia Privata, Attività Produttive e SUAP, del Comune di Riano, **** Omissis ****, con nota a mezzo pec del 10/02/2022, attestava che sul terreno distinto in Catasto al foglio 16, particella 855, ove risultano ubicati gli immobili sopra descritti, risulta un LIVELLO a favore del Comune di Riano e che per detto livello è in corso la procedura di affrancazione a favore dei proprietari dell'area, con atto da stipularsi a rogito del Segretario Comunale.

L'attuale sussistenza del livello a favore del comune, non è ostativa alla vendita.

Al fine di rendere edotto l'offerente, appare opportuno che nell'avviso di vendita ne venga fatta menzione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Esposizione: Nord, Owest;

Altezza interna utile: 2.70 ml;

Strutture portante: cemento armato;

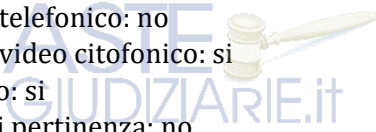
Solaio interpiano: laterocemento;

Coperture: tre a tetto;

Manto di copertura: in coppi di laterizio;



Pareti esterne: rivestite ad intonaco tinteggiato;
Pareti interne: rivestite ad intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: piastrelle in gres effetto legno;
Rivestimenti: piastrelle di ceramica;
Infissi interni: porte in legno
Infissi esterni: ante a battente in legno e vetro con avvolgibili in pvc, portoncino di ingresso in legno del tipo blindato
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
Impianto idrico: si
Impianto termico: autonomo con caldaia e corpi scaldanti;
Impianto gas: a metano
Impianto tv: si
Impianto telefonico: no
Impianto video citofonico: si
Posto auto: si
Cantina di pertinenza: no
Dotazioni condominiali: corte annessa circostante di pertinenza asfaltata e recintata con accessi pedonale e carrabile.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Il posto auto scoperto, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di un autoveicolo, è ubicato su area condominiale esterna asfaltata e recintata, accessibile attraverso un cancello pedonale elettrico a battente di ferro ed un cancello carrabile automatizzato scorrevole sempre di ferro, da via Del Piano 43/a, strada asfaltata a doppio senso di circolazione, priva di marciapiedi.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Alla data del sopralluogo in data 27/09/2021, l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, risultava occupato dai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e dalla propria figlia, non debitrice, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, assente alla predetta data.



Alla data del sopralluogo in data 27/09/2021, l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, risultava nel possesso dei debitori eseguiti e della propria figlia, non debitrice, **** Omissis **** assente alla predetta data.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Alla data del sopralluogo in data 27/09/2021, il posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, risultava occupato dai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e dalla propria figlia, non debitrice, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, assente alla predetta data.

Alla data del sopralluogo in data 27/09/2021, il posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, risultava nel possesso dei debitori esegutati e della propria figlia, non debitrice, **** Omissis **** assente alla predetta data.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Costa	14/11/2005	9494	2775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2	21/11/2005	76490	44265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Costa	19/12/2012	13182	4601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	20/12/2012	56657	40134		

		Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Gli immobili in comune di Riano (RM), identificati al catasto fabbricati del predetto comune al:

- foglio 16, particella 855, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;
- foglio 16, particella 855, sub. 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

in proprietà dei dei signori:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento (in comunione legale dei beni con **** Omissis ****);
 - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento (in comunione legale dei beni con **** Omissis ****);
 - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la nuda proprietà;
- pervenivano ad essi per atto in data 19/12/2012, rep. n. 13182, racc. 4601 a rogito Notaio Francesca Costa di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20/12/2012 - Registro Generale 56657, Registro Particolare 40134, dalla **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

L'esperto ha acquisito copia del predetto atto di compravendita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 e verrà inserita come allegato.

L'area sulla quale è stato eretto il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni sopra descritti, censita al catasto fabbricati del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particella 855, formata dall'unificazione delle particelle 815 (già 322), 816 (già 322), 325, 813 (già 667) e 814 (già 667), è pervenuta alla **** Omissis ****, oltre alle particelle 322 e 326, per atto in data 14/11/2005, rep. n. 9494, racc. n. 2775 a rogito Notaio Francesca Costa di Roma, registrato a Roma il 18/09/2005 al n. 115/8/1T, dai signori:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2;
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2.

L'esperto ha acquisito copia del predetto atto di compravendita presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del comune di Riano e verrà inserita come allegato.

Al signor **** Omissis ****, l'appezzamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particelle: 325, 326, 813 (già 667) e 814 (già 667), era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

Quanto alle particelle 325 e 326, per acquisto fattone dal signor **** Omissis **** con atto a rogito Avv. Ercole Colabucci, coadiutore temporaneo del Notaio Giorgio Santini di Roma in data 30/08/1966 rep. n. 105344, trascritto a Roma 2 il 20/09/1966 al n. 47222 di formalità.



Quanto alle particelle 813 (già 667/a) e 814 (già 667/b), derivanti dalla particella 667, giusto frazionamento del 19/10/2004 n. 661941./2004 protocollo n. RM0661941, per assegnazione in proprietà esclusiva a seguito della divisione dell'eredità relitta dal proprio genitore **** Omissis ****, deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione n. 76 vol. 12304 del 29/10/1988, trascritta in Roma 2 il 03/12/1990 al n. 31729 di formalità) di cui all'atto a rogito notaio Ernestina Annunziata di Roma del 26/01/1989, rep. n. 34721, registrato a Roma il 10/02/1989 al n. 4087 di formalità.

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la predetta nota di trascrizione in data 03/12/1990 al n. 31729 di formalità, contro l'eredità di **** Omissis **** deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e verrà inserita come allegato.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, l'appezzamento di terreno edificabile, su parte del quale insisteva un manufatto ad uso magazzino, destinato alla demolizione, censito al Catasto Terreni del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particella 323 e 815 (già 322) ed al Catasto fabbricati del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particella 816 (già 322), categoria C/2, era pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- In morte del proprio genitore, signora **** Omissis ****, nata a Riano (RM) il 30/07/1937 e deceduta in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione registrata a Roma il [redacted] al n. 50 vol. 17248, trascritta a Roma 2 il 02/01/2008 al n. 161 di formalità), la quota indivisa di cui la de cuius era titolare si trasferiva ai medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la nota di trascrizione in data 02/01/2008 al n. 161 di formalità della predetta dichiarazione di successione e verrà inserita come allegato.

- In morte del proprio genitore signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione registrata in Roma il [redacted] al n. 21 vol. 14191) gli immobili in questione si trasferirono al coniuge superstite signora **** Omissis **** ed ai medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- Al signor **** Omissis ****, quanto in parola era pervenuto per assegnazione in proprietà esclusiva a seguito della precitata divisione dell'eredità relitta dal proprio genitore signor **** Omissis ****, deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione n. 76 vol. 12304 del [redacted], trascritta in Roma 2 il 03/12/1990 al n. 31729 di formalità) di cui all'atto a rogito notaio Ernestina Annunziata di Roma del 26/01/1989, rep. n. 34721, registrato a Roma il 10/02/1989 al n. 4087 di formalità.

Come già segnalato, l'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la predetta nota di trascrizione in data 03/12/1990 al n. 31729 di formalità, contro l'eredità di **** Omissis **** deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e verrà inserita come allegato.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Manca la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore dei danti causa del dante causa dei debitori eseguiti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Costa	14/11/2005	9494	2775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	21/11/2005	76489	44264

		Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di compravendita					
Dal 19/12/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Costa	19/12/2012	13182	4601
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	20/12/2012	56657	40134
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di compravendita					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Gli immobili in comune di Riano (RM), identificati al catasto fabbricati del predetto comune al:

- foglio 16, particella 855, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq, rendita Euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

- foglio 16, particella 855, sub. 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, piano T;

in proprietà dei dei signori:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento (in comunione legale dei beni con **** Omissis ****);

- **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento (in comunione legale dei beni con **** Omissis ****);

- **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la nuda proprietà; pervenivano ad essi per atto in data 19/12/2012, rep. n. 13182, racc. 4601 a rogito Notaio Francesca Costa di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 20/12/2012 - Registro Generale 56657, Registro Particolare 40134, dalla **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

L'esperto ha acquisito copia del predetto atto di compravendita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 e verrà inserita come allegato.

L'area sulla quale è stato eretto il fabbricato condominiale di cui fanno parte i beni sopra descritti, censita al

catasto fabbricati del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particella 855, formata dall'unificazione delle particelle 815 (già 322), 816 (già 322), 325, 813 (già 667) e 814 (già 667), è pervenuta alla **** Omissis ****, oltre alle particelle 322 e 326, per atto in data 14/11/2005, rep. n. 9494, racc. n. 2775 a rogito Notaio Francesca Costa di Roma, registrato a Roma il 18/09/2005 al n. 115/8/1T, dai signori:

- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****;
- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la quota indivisa di 1/2;
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per la quota di 1/2.

L'esperto ha acquisito copia del predetto atto di compravendita presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del comune di Riano e verrà inserita come allegato.

Al signor **** Omissis ****, l'appezzamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particelle: 325, 326, 813 (già 667) e 814 (già 667), era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

Quanto alle particelle 325 e 326, per acquisto fattone dal signor **** Omissis **** con atto a rogito Avv. Ercole Colabucci, coadiutore temporaneo del Notaio Giorgio Santini di Roma in data 30/08/1966 rep. n. 105344, trascritto a Roma 2 il 20/09/1966 al n. 47222 di formalità.

Quanto alle particelle 813 (già 667/a) e 814 (già 667/b), derivanti dalla particella 667, giusto frazionamento del 19/10/2004 n. 661941./2004 protocollo n. RM0661941, per assegnazione in proprietà esclusiva a seguito della divisione dell'eredità relitta dal proprio genitore **** Omissis ****, deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione n. 76 vol. 12304 del [REDACTED], trascritta in Roma 2 il 03/12/1990 al n. 31729 di formalità) di cui all'atto a rogito notaio Ernestina Annunziata di Roma del 26/01/1989, rep. n. 34721, registrato a Roma il 10/02/1989 al n. 4087 di formalità.

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la predetta nota di trascrizione in data 03/12/1990 al n. 31729 di formalità, contro l'eredità di **** Omissis **** deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e verrà inserita come allegato.

Ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, l'appezzamento di terreno edificabile, su parte del quale insisteva un manufatto ad uso magazzino, destinato alla demolizione, censito al Catasto Terreni del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particella 323 e 815 (già 322) ed al Catasto fabbricati del Comune di Riano (RM) al foglio 16, particella 816 (già 322), categoria C/2, era pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- In morte del proprio genitore, signora **** Omissis ****, nata a Riano (RM) il 30/07/1937 e deceduta in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione registrata a Roma il [REDACTED] al n. 50 vol. 17248, trascritta a Roma 2 il 02/01/2008 al n. 161 di formalità), la quota indivisa di cui la de cuius era titolare si trasferiva ai medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la nota di trascrizione in data 02/01/2008 al n. 161 di formalità della predetta dichiarazione di successione e verrà inserita come allegato.

- In morte del proprio genitore signor **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione registrata in Roma il [REDACTED] al n. 21 vol. 14191) gli immobili in questione si trasferirono al coniuge superstite signora **** Omissis **** ed ai medesimi signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

- Al signor **** Omissis ****, quanto in parola era pervenuto per assegnazione in proprietà esclusiva a seguito della precitata divisione dell'eredità relitta dal proprio genitore signor **** Omissis ****, deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** (dichiarazione di successione n. 76 vol. 12304 del [REDACTED], trascritta in Roma 2 il [REDACTED] al n. 31729 di formalità) di cui all'atto a rogito notaio Ernestina Annunziata di Roma del 26/01/1989, rep. n. 34721, registrato a Roma il [REDACTED] al n. 4087 di formalità.

Come già segnalato, l'esperto ha acquisito presso la Conservatoria dei beni immobiliari di Roma 2 la predetta nota di trascrizione in data 03/12/1990 al n. 31729 di formalità, contro l'eredità di **** Omissis **** deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** e verrà inserita come allegato.

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Manca la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore dei danti causa del dante causa dei debitori

esecutati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/08/2019
Reg. gen. 43684 - Reg. part. 30822
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 16/09/2019
Reg. gen. 45385 - Reg. part. 31732
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/11/2019
Reg. gen. 59068 - Reg. part. 41330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 29/08/2019
Reg. gen. 43684 - Reg. part. 30822
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 16/09/2019
Reg. gen. 45385 - Reg. part. 31732
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 29/11/2019

Reg. gen. 59068 - Reg. part. 41330

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato condominiale in cui è ubicato l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, identificato al catasto fabbricati del comune di Riano al fg. 16, p.lla 855, ricade nella Sottozona B6 di cui alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante di aggiornamento al piano regolatore generale per la salvaguardia del territorio del Comune di Riano.

Approfondimenti della normativa di riferimento.

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 31 Zona B - Completamento residenziali e non residenziali

Sottozona "B6"

Comprende piccoli nuclei edilizi sparsi, identificati come Zone "B" di Completamento dal PRG (Quartarelle, Vigna del Piano). Per la zona Vigna del Piano l'indice fondiario ammesso è quello medio risultante dalle edificazioni già presenti e pari a 1,79 mc/mq.

Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione e demolizione, ricostruzioni con la stessa cubatura già esistente e nel rispetto dei commi precedenti.

Le altezze massime, i distacchi dai confini e dalle strade dovranno rimanere quelli esistenti. Tali altezze dovranno essere pari a quelle medie dei fabbricati adiacenti e comunque non potranno essere superiori a ml. 7,50 alla linea di gronda. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a tetto con coppi alla romana.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCRL n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, Tavola B - Beni paesaggistici, l'area in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il bene pignorato, è soggetta a vincolo di protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 delle Norme.

Nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22/05/2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019, il territorio di Riano (RM) è classificato Zona sismica 3A, ag = 0.10. I comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

L'area esterna annessa al fabbricato condominiale, in cui è ubicato il posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, identificata al catasto fabbricati del comune di Riano al fg. 16, p.lla 855, ricade nella Sottozona B6 di cui alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante di aggiornamento al piano regolatore generale per la salvaguardia del territorio del Comune di Riano.

Approfondimenti della normativa di riferimento.

Norme Tecniche di Attuazione



Art. 31 Zona B - Completamento residenziali e non residenziali
Sottozona "B6"

Comprende piccoli nuclei edilizi sparsi, identificati come Zone "B" di Completamento dal PRG (Quartarelle, Vigna del Piano). Per la zona Vigna del Piano l'indice fondiario ammesso è quello medio risultante dalle edificazioni già presenti e pari a 1,79 mc/mq.

Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione e demolizione, ricostruzioni con la stessa cubatura già esistente e nel rispetto dei commi precedenti.

Le altezze massime, i distacchi dai confini e dalle strade dovranno rimanere quelli esistenti. Tali altezze dovranno essere pari a quelle medie dei fabbricati adiacenti e comunque non potranno essere superiori a ml. 7,50 alla linea di gronda. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a tetto con coppi alla romana.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCRL n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, Tavola B - Beni paesaggistici, l'area in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il bene pignorato, è soggetta a vincolo di protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 delle Norme.

Nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22/05/2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019, il territorio di Riano (RM) è classificato Zona sismica 3A, $ag = 0.10$. I comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 05/107 rilasciato dal Comune di Riano il 18/11/2005 e successivo Permesso di Costruire in voltura n. 83/2005 del 01/12/2005, richiesta di variante n. 9688 del 02/08/2006 e relativo Permesso di Costruire in variante n. 07/106 del 07/01/2008.

L'esperto ha acquisito presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Riano, copia dell'ultimo titolo edilizio abilitativo sopra descritto unitamente allo stralcio del progetto e verranno inseriti come allegati.

In data 26/02/2008, prot. n. 2481, la società proprietaria, **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** in via **** Omissis **** n. **** Omissis ****, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di **** Omissis **** **** Omissis ****, R.E.A. n. **** Omissis ****, ha presentato al Comune di Riano istanza corredata della documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, come modificato con Decreto Legislativo 27/12/2002 n. 301, ai fini del rilascio del certificato di agibilità per il compendio immobiliare di cui è parte l'appartamento gravato da diritto di usufrutto oggetto di pignoramento.

In relazione alla predetta richiesta, il Comune di Riano non ha compiuto atti interruttivi o resi noti provvedimenti di diniego.

Pertanto, l'agibilità dell'immobile si intende attestata alla data del 26/04/2008, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della domanda per intervenuta formazione del silenzio assenso.

L'esperto ha acquisito copia la predetta richiesta di certificato di agibilità e verrà inserita come allegato.



Non emergono difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo, di cui al Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera N. 07/106 del 07/01/2008,
In relazione alla dotazione degli impianti dell'appartamento, non è stato possibile acquisire dai debitori eseguiti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico, idrico sanitario, gas e la verifica periodica dell'impianto autonomo di riscaldamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato condominiale di cui è parte il posto auto scoperto, sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 05/107 rilasciato dal Comune di Riano il 18/11/2005 e successivo Permesso di Costruire in voltura n. 83/2005 del 01/12/2005, richiesta di variante n. 9688 del 02/08/2006 e relativo Permesso di Costruire in variante n. 07/106 del 07/01/2008.

L'esperto ha acquisito presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Riano, copia dell'ultimo titolo edilizio abilitativo sopra descritto unitamente allo stralcio del progetto e verranno inseriti come allegati.

In data 26/02/2008, prot. n. 2481, la società proprietaria, **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** in via **** Omissis **** n. **** Omissis ****, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di **** Omissis **** **** Omissis ****, R.E.A. n. **** Omissis ****, ha presentato al Comune di Riano istanza corredata della documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, come modificato con Decreto Legislativo 27/12/2002 n. 301, ai fini del rilascio del certificato di agibilità per il compendio immobiliare di cui è parte l'appartamento gravato da diritto di usufrutto oggetto di pignoramento.

In relazione alla predetta richiesta, il Comune di Riano non ha compiuto atti interruttivi o resi noti provvedimenti di diniego.

Pertanto, l'agibilità dell'immobile si intende attestata alla data del 26/04/2008, trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della domanda per intervenuta formazione del silenzio assenso.

L'esperto ha acquisito copia la predetta richiesta di certificato di agibilità e verrà inserita come allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non emergono difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo, di cui al Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera N. 07/106 del 07/01/2008,

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A, INTERNO 1, PIANO T

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 486,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come già segnalato, l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, è posto in un fabbricato condominiale. Alla luce delle dichiarazioni rese in sede di sopralluogo dai debitori eseguiti circa la non regolarità con il pagamento degli oneri condominiali, si è reso necessario contattare l'amm.re p.t del condominio denominato **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, signor **** Omissis ****, domiciliato per la carica in via **** Omissis **** - **** Omissis ****.

Con mail trasmessa in data 01 e 02/02/2022, l'amm.re p.t. comunicava all'Esperto l'importo medio della rata trimestrale degli oneri condominiali da corrispondersi di € 165,00 e l'assenza di spese straordinarie già deliberate.

Inoltre, con riferimento alla proprietà delle porzioni immobiliari in questione, segnalava il mancato pagamento della prima rata trimestrale di € 162,00, per l'anno 2022 e di due rate trimestrali di € 162,00 ciascuna, per l'anno 2021. Il tutto, salvo conguaglio, per un totale di ratei insoluti pari ad € 486,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A RIANO (RM) - VIA VIGNA DEL PIANO N. 43/A

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 486,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come già segnalato, il posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, è inserito in un contesto condominiale. Alla luce delle dichiarazioni rese in sede di sopralluogo dai debitori eseguiti circa la non regolarità con il pagamento degli oneri condominiali, si è reso necessario contattare l'amm.re p.t del condominio denominato **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, signor **** Omissis ****, domiciliato per la carica in via **** Omissis **** - **** Omissis ****.

Con mail trasmessa in data 01 e 02/02/2022, l'amm.re p.t. comunicava all'Esperto l'importo medio della rata trimestrale degli oneri condominiali da corrispondersi di € 165,00 e l'assenza di spese straordinarie già deliberate.

Inoltre, con riferimento alla proprietà delle porzioni immobiliari in questione, segnalava il mancato pagamento della prima rata trimestrale di € 162,00, per l'anno 2022 e di due rate trimestrali di € 162,00 ciascuna, per l'anno 2021. Il tutto, salvo conguaglio, per un totale di ratei insoluti pari ad € 486,00.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T 1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cusufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente: - appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1, costituito da soggiorno-pranzo, due camere, cucina, due bagni, balcone. Il tutto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81,00 mq, rendita euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T, interno 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 855, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 61.320,00

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile sul quale grava il diritto di usufrutto, si è ritenuto idoneo adottare il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento s'incentra sulla creazione di una scala di valori relativa a beni con caratteristiche simili a quello da stimare e sulla successiva individuazione, tra questi, del valore medio riferito a parametri di natura tecnica. A tal fine, si sono assunti quali parametri nella determinazione del valore medio di mercato, il metro quadrato di superficie commerciale ed il prezzo corrente di mercato di beni immobili con caratteristiche simili a quello da stimare.

Sono stati considerati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel comune di Riano (RM), relativi all'anno 2021 - 1° semestre, nonché i dati emergenti da indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari operanti in zona. Il bene in valutazione, è assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle abitazioni civili allo stato normale. Per gli immobili in condizioni normali ricompresi nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, i valori inseriti nella predetta banca dati indicano una forbice compresa tra Euro 1.150,00/mq ed Euro 1.700,00/mq.

In considerazione delle indagini svolte e del normale stato di conservazione e manutenzione del bene immobile sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignorato, si ritiene congruo valutare in Euro 1.400,00/mq il valore medio unitario della superficie commerciale dello stesso.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Euro 1.400,00/mq x 87,60 mq = Euro 122.640,00

VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% [come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1°

gennaio 2022.

Si riporta di seguito lo stralcio della tabella dei coefficienti, e quindi dei valori dei diritti di usufrutto (nonché uso ed abitazione) e, rispettivamente, nuda proprietà.

Età del beneficiario da 64 a 66 anni

Coefficiente = 40

Valore usufrutto % = 50

Valore Nuda Proprietà % = 50



In relazione all'usufrutto congiuntivo con costituzione di reciproco diritto di accrescimento in questione, il coefficiente da utilizzare per calcolare il valore dell'usufrutto è quello corrispondente all'età, in anni compiuti, del più giovane dei titolari del diritto reale (art. 46 del Dpr 131/1986), vale a dire, la debitrice esecutata signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, di 64 (sessantaquattro) anni compiuti.

Anno di riferimento 2022

Valore piena proprietà = € 122.640,00

Interesse legale vigente: 1,25 %

Data di nascita 25/12/1957

Età in anni compiuti: 64

Coefficiente: 50%

Valore usufrutto = € 61.320,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A

1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cusufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente: - posto auto scoperto al piano terreno, distinto con il numero 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 855, Sub. 507, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 490,00

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Per determinare il più probabile valore di mercato del posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, si è partiti dalla valutazione di un ipotetico box auto inserito nella stessa area.

Si è ritenuto idoneo adottare il metodo sintetico-comparativo. Tale procedimento s'incentra sulla creazione di una scala di valori relativa a beni con caratteristiche simili a quello da stimare e sulla successiva individuazione, tra questi, del valore medio riferito a parametri di natura tecnica. A tal fine, si sono assunti quali parametri nella determinazione del valore medio di mercato, il metro quadrato di superficie commerciale ed il prezzo corrente di mercato di beni immobili con caratteristiche simili a quello da stimare.

Sono stati considerati i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riguardanti compravendite d'immobili a destinazione residenziale nel comune di Riano (RM), relativi all'anno 2021 - 1° semestre, nonché i dati emergenti da indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari operanti in zona. Per i box auto in condizioni normali ricompresi nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, i valori inseriti nella predetta banca dati indicano una forbice compresa tra Euro 700,00/mq ed Euro 1.050/mq.

In considerazione delle indagini svolte, si ritiene congruo valutare in Euro 900,00/mq il valore medio



unitario di un box auto ricompreso nella zona di riferimento.

Le quotazioni dei posti auto scoperti sono indicativamente pari ad un terzo del valore attribuito ai box auto della zona di riferimento.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Euro 300,00/mq x 3,25 mq = Euro 975,00 mq



VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% [come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022.

Si riporta di seguito lo stralcio della tabella dei coefficienti, e quindi dei valori dei diritti di usufrutto (nonché uso ed abitazione) e, rispettivamente, nuda proprietà.

Età del beneficiario da 64 a 66 anni

Coefficiente = 40

Valore usufrutto % = 50

Valore Nuda Proprietà % = 50

In relazione all'usufrutto congiuntivo con costituzione di reciproco diritto di accrescimento in questione, il coefficiente da utilizzare per calcolare il valore dell'usufrutto è quello corrispondente all'età, in anni compiuti, del più giovane dei titolari del diritto reale (art. 46 del Dpr 131/1986), vale a dire, la debitrice esecutata signora **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** di 64 (sessantaquattro) anni compiuti.

Anno di riferimento 2022

Valore piena proprietà = € 975,00

Interesse legale vigente: 1,25 %

Data di nascita 25/12/1957

Età in anni compiuti: 64

Coefficiente: 50%

Valore usufrutto= € 487,50

Valore usufrutto in cifra arrotondata = € 490,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T	87,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 61.320,00	100,00%	€ 61.320,00
Bene N° 2 - Posto auto Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A	3,25 mq	300,00 €/mq	€ 490,00	100,00%	€ 490,00
Valore di stima:					€ 61.810,00



Valore di stima: € 61.810,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	486,00	€

Valore finale di stima: € 55.143,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che sul terreno distinto in Catasto al foglio 16, particella 855, ove risultano ubicati gli immobili sopra descritti, risulta un LIVELLO a favore del Comune di Riano e che per detto livello è in corso la procedura di affrancazione a favore dei proprietari dell'area, con atto da stipularsi a rogito del Segretario Comunale.

L'attuale sussistenza del livello a favore del comune, non è ostativa alla vendita.

Ciò premesso, al fine di rendere edotto l'offerente, appare opportuno che nell'avviso di vendita ne venga fatta menzione.

Alla luce degli atti di compravendita e del titolo edilizio abilitativo, si segnala che il fabbricato di maggior consistenza, sito in Riano (RM) via Vigna del Piano 43/A, di cui sono parte l'appartamento ed il posto auto scoperto sui quali grava il diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento oggetto di pignoramento, non è stato edificato, né in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata, né è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

Tivoli, li 14/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Benigni Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di vendita trascritto a Roma 2 il 20.12.2012 ai nn. 9494/2775
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di vendita del 14.11.2005 rep. 15263/10151

- ✓ N° 3 Altri allegati - Dichiarazione di successione del ████████ trascritta a Roma 2 il ████████ ai nn. 45074/31729
- ✓ N° 4 Altri allegati - Dichiarazione di successione de ████████ trascritta a Roma 2 il ████████ ai nn. 196/161
- ✓ N° 5 Ortofoto - Ortofoto fonte Google Maps
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo fotografico dello stato dei luoghi tratto in data 27.09.2021
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di Costruire N. 7-106 del 07.01.2008 + stralcio progetto
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg. 16, p.lla 855, sub. 8
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale fg. 16, p.lla 855, sub. 507
- ✓ N° 11 Altri allegati - Richiesta certificato di agibilità del 26.02.2008 attestata in data 26.04.2008
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di mappa fg. 16, p.lla 855
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile: fg. 16, p.lla 855, sub. 8
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile: fg. 16, p.lla 855, sub. 507
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile: fg. 16, p.lla 322 (soppressa)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile: fg. 16, p.lla 323
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile: fg. 16, p.lla 325 (soppressa)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile: fg. 16, p.lla 667 (soppressa)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità elencato per data
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Roma 2 il 29.11.2019 ai nn. 59068/41330
- ✓ N° 21 Altri allegati - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Roma 2 il 16.09.2019 ai nn. 45385/31732
- ✓ N° 22 Altri allegati - Verbale di pignoramento immobili trascritto a Roma 2 il 29.08.2019 ai nn. 43684/30822
- ✓ N° 23 Altri allegati - Attestazione esistenza di LIVELLO rilasciata in data 10.02.2022 dal Responsabile Area Settore 2 – 3 del Comune di Riano
- ✓ N° 24 Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 – Semestre 1



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T 1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cousufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente: - appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1, costituito da soggiorno-pranzo, due camere, cucina, due bagni, balcone. Il tutto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81,00 mq, rendita euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T, interno 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 855, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale in cui è ubicato l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, identificato al catasto fabbricati del comune di Riano al fg. 16, p.lla 855, ricade nella Sottozona B6 di cui alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante di aggiornamento al piano regolatore generale per la salvaguardia del territorio del Comune di Riano. Approfondimenti della normativa di riferimento. Norme Tecniche di Attuazione Art. 31 Zona B - Completamento residenziali e non residenziali Sottozona "B6" Comprende piccoli nuclei edilizi sparsi, identificati come Zone "B" di Completamento dal PRG (Quartarelle, Vigna del Piano). Per la zona Vigna del Piano l'indice fondiario ammesso è quello medio risultante dalle edificazioni già presenti e pari a 1,79 mc/mq. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione e demolizione, ricostruzioni con la stessa cubatura già esistente e nel rispetto dei commi precedenti. Le altezze massime, i distacchi dai confini e dalle strade dovranno rimanere quelli esistenti. Tali altezze dovranno essere pari a quelle medie dei fabbricati adiacenti e comunque non potranno essere superiori a ml. 7,50 alla linea di gronda. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a tetto con coppi alla romana. Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCRL n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, Tavola B - Beni paesaggistici, l'area in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il bene pignorato, è soggetta a vincolo di protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 delle Norme. Nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22/05/2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019, il territorio di Riano (RM) è classificato Zona sismica 3A, ag = 0.10. I comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A 1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cousufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente: - posto auto scoperto al piano terreno, distinto con il numero 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 855, Sub. 507, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'area esterna annessa al fabbricato condominiale, in cui è ubicato il posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, identificata al catasto fabbricati del comune di Riano al fg. 16, p.lla 855, ricade nella Sottozona B6 di cui alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della variante di aggiornamento al piano regolatore generale per la salvaguardia del territorio del Comune di Riano. Approfondimenti della normativa di riferimento. Norme Tecniche di

Attuazione Art. 31 Zona B - Completamento residenziali e non residenziali Sottozona "B6" Comprende piccoli nuclei edilizi sparsi, identificati come Zone "B" di Completamento dal PRG (Quartarelle, Vigna del Piano). Per la zona Vigna del Piano l'indice fondiario ammesso è quello medio risultante dalle edificazioni già presenti e pari a 1,79 mc/mq. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione e demolizione, ricostruzioni con la stessa cubatura già esistente e nel rispetto dei commi precedenti. Le altezze massime, i distacchi dai confini e dalle strade dovranno rimanere quelli esistenti. Tali altezze dovranno essere pari a quelle medie dei fabbricati adiacenti e comunque non potranno essere superiori a ml. 7,50 alla linea di gronda. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a tetto con coppi alla romana. Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCRL n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, Tavola B - Beni paesaggistici, l'area in cui ricade il fabbricato di maggior consistenza di cui fa parte il bene pignorato, è soggetta a vincolo di protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 delle Norme. Nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22/05/2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019, il territorio di Riano (RM) è classificato Zona sismica 3A, $ag = 0.10$. I comuni inseriti in questa zona possono essere soggetti a scuotimenti modesti.

Prezzo base d'asta: € 55.143,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 465/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.143,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 855, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	87,60 mq
Stato conservativo:	A mente dell'art. 21 L. 392-1978, lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, può definirsi normale. In relazione alla dotazione degli impianti dello stesso, non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, gas, termico, idrico sanitario, oltre alla verifica periodica dell'impianto autonomo di riscaldamento.		
Descrizione:	1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cousufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente: - appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1, costituito da soggiorno-pranzo, due camere, cucina, due bagni, balcone. Il tutto, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81,00 mq, rendita euro 397,67, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T, interno 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo in data 27/09/2021, l'appartamento sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, risultava occupato dai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e dalla propria figlia, non debitrice, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, assente alla predetta data.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Riano (RM) - Via Vigna del Piano n. 43/A		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 855, Sub. 507, Categoria C6	Superficie	3,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione del bene può definirsi normale.		
Descrizione:	1/1 del diritto di usufrutto congiuntivo con diritto di accrescimento reciproco tra i cousufruttuari, ciascuno per la quota di 1/2, su porzione di fabbricato condominiale per civile abitazione in Comune di Riano (RM), via Vigna del Piano n. civ. 43/A, e precisamente: - posto auto scoperto al piano terreno, distinto con il numero 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riano (RM), al foglio 16, particella 855, subalterno 507, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 10,07, via Vigna del Piano n. 43/A, Piano T.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo in data 27/09/2021, il posto auto scoperto sul quale grava il diritto di usufrutto oggetto di pignoramento, risultava occupato dai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, signori **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** e dalla propria figlia, non debitrice, **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, assente alla predetta data.

