



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.a.**

contro: **[REDACTED]**

**N° Gen. Rep. 100/2020**

**data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022**

**Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Barbara VICARIO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Lotto 002 - Lotto 003**

**Lotto 004 - Lotto 005 - Lotto 006**

**Lotto 007 - Lotto 008 - Lotto 009 - Lotto 010**

**Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE**

**Codice fiscale: [REDACTED]**

**Partita IVA: [REDACTED]**

**Studio In: [REDACTED]**

**Telefono: [REDACTED]**

**Fax: +39 [REDACTED]**

**Email: [REDACTED]**

**Pec: [REDACTED]**



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 596, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 1, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 55 mq totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 340,86

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 597, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 2, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 42 mq totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita € 284,05

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 598, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 3, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 340,86

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 599, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 4, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita € 284,05

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 600, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 5, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 284,05

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 601, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 6, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 284,05

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** ~~XXXXXXXXXXXXXXX~~, foglio 23, particella 249, subalterno 603, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 8, piano 2, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita € 284,05



**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 605, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 10, piano 2, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 43 mq totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 284,05

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 607, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 12, piano 3, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita € 284,05

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 608, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 13, piano 3, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 284,05

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 01.09.2014 per l'importo di euro 2.640,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 24/09/2014 al n. 9374 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/08/2022.

**Nota:** contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 31.07.2017 per l'importo di euro 3.000,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 03/08/2017 al n. 12153 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/07/2025.

**Nota:** contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 14.03.2016 per l'importo di euro 2.256,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 15/03/2016 al n. 4308 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/03/2024.

**Nota:** contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data



10.12.2019 per l'importo di euro 3.300,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 10/01/2020 al n. 370 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/12/2023.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da ~~\_\_\_\_\_~~ con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.01.2020 per l'importo di euro 3.300,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 31/01/2020 al n. 1973 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2023.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 007**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da ~~\_\_\_\_\_~~, con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 15/03/2016 al n. 4309 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/03/2024.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 008**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da ~~\_\_\_\_\_~~, con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 30/06/2016 per l'importo di euro 3.600,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 06/07/2016 al n. 10180 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/06/2024.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**Lotto: 009**

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero nella disponibilità dell'esecutata

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da ~~\_\_\_\_\_~~ con contratto di locazione abitativa transitoria, stipulato in data 27.03.2019 per l'importo di euro 3.600,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 28/03/2019 al n. 5523 serie 3T; Tipologia contratto: 1, scadenza 31/03/2020.

Nota: comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**



Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori Iscritti**

Bene: Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 007

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Lotto: 008**  
**Corpo: A**  
**Creditori Iscritti: Nessuno**

**Lotto: 009**  
**Corpo: A**  
**Creditori Iscritti: Nessuno**

**Lotto: 010**  
**Corpo: A**  
**Creditori Iscritti: Nessuno**

**5. Comproprietari**

**Beni: Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Lotto: 001**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 002**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 003**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 004**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 005**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 006**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 007**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 008**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 009**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**Lotto: 010**  
**Corpo: A**  
**Comproprietari: Nessuno**

**6. Misure Penali**

**Beni: Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Lotto: 001**  
**Corpo: A**

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 008

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 009

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**Lotto:** 010

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



Lotto: 006  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 009  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

Beni: Abitazione di tipo civile [A2] siti in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 58.225,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 44.200,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 51.935,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 33.490,00

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 43.095,00

Lotto: 006

Prezzo da libero: € 43.095,00

Lotto: 007

Prezzo da libero: € 38.675,00

Lotto: 008

Prezzo da libero: € 43.095,00

Lotto: 009

Prezzo da libero: € 38.675,00

Lotto: 010

Prezzo da libero: € 43.095,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 596, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 1, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 55 mq totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 340,86

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma.

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 01.09.2014 per l'importo di euro 2.640,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 24/09/2014 al n. 9374 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/08/2022.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.



**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del COMUNE DI FIANO ROMANO e della REGIONE LAZIO. A rogito di Casertano Raffaele in data 17/07/2013 ai nn. 72138/28917 rep. trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/07/2013 al n. 23526 reg. part.

Nota: con il suddetto atto la società "[REDACTED]" uniformandosi a quanto prescritto della legge regionale 11 agosto 2009, n.21, e s.m.e.i. e dal relativo "regolamento", si è impegnata irrevocabilmente a "riservare" un determinato numero di alloggi per l'edilizia sociale con "canone calmierato". Il bene identificato nel presente lotto pertanto deve intendersi destinato alla locazione o all'assegnazione in uso e godimento con "canone calmierato" per l'edilizia sociale (cd. "housing sociale").

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 250 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Proprietari: [REDACTED] e [REDACTED] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita -



a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [REDACTED] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [REDACTED] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 104/2003 - permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici - residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

### 7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.



Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Norme tecniche di attuazione:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H max.= 10,00 m</li> <li>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.</li> </ul> |

### Note sulla conformità:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il bene, posto al piano terra, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina, di un bagno e di una camera da letto. L'appartamento è dotato di due piccoli spazi giardino, uno accessibile dal vano soggiorno-pranzo, l'altro dalla camera da letto.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 69,90

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico

tipologia: audio condizioni: sufficienti



Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

#### Riscaldamento:

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

| Localizzazione | Superficie      | Valore | Quota | Valore totale appartamento |
|----------------|-----------------|--------|-------|----------------------------|
| Soggiorno      | sup reale netta | 20,00  | 1,00  | 20,00                      |
| Letto          | sup reale netta | 14,00  | 1,00  | 14,00                      |
| Bagno          | sup reale netta | 4,80   | 1,00  | 4,80                       |
| Disimpegno     | sup reale netta | 2,90   | 1,00  | 2,90                       |
| giardino       | sup reale netta | 16,00  | 0,30  | 4,80                       |
| giardino       | sup reale netta | 12,20  | 0,30  | 3,66                       |
|                |                 | 69,90  |       | 50,16                      |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| A | abitazione di tipo civile [A2] | 50,16 | € 68.500,00 | € 68.500,00 |
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, € 10.275,00  
per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E.



(min. 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 58.225,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Lotto: 002**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 597, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 2, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 42 mq totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita € 284,05

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma.

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del COMUNE DI FIANO ROMANO e della REGIONE LAZIO. A rogito di Casertano Raffaele in data 17/07/2013 ai nn. 72138/28917 rep. trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/07/2013 al n. 23526 reg. part.

*Nota: con il suddetto atto la società "[REDACTED]" uniformandosi a quanto prescritto della legge regionale 11 agosto 2009, n.21, e s.m.e i. e dal relativo "regolamento", si è impegnata irrevocabilmente a "riservare" un determinato numero di alloggi per l'edilizia sociale con "canone calmierato". Il bene identificato nel presente lotto pertanto deve intendersi destinato alla locazione o all'assegnazione in uso e godimento con "canone calmierato" per l'edilizia sociale (cd. "housing sociale").*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [redacted] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [redacted] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [redacted] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [redacted] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici - residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante





Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

**7.1 Conformità edilizia:**

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Norme tecniche di attuazione:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H max.= 10,00 m</li> <li>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.</li> </ul> |

**Note sulla conformità:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Il bene, posto al piano terra, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un piccolo spazio giardino accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 52,40

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.



Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **sufficienti**

##### Impianti:

Citofonico                              tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico                                tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Idrico                                    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

##### Riscaldamento:

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

| Spazio         | Superficie      | Valore       | Importo | Importo      |
|----------------|-----------------|--------------|---------|--------------|
| Soggiorno      | sup reale netta | 23,70        | 1,00    | 23,70        |
| Angolo cottura | sup reale netta | 4,40         | 1,00    | 4,40         |
| bagno          | sup reale netta | 4,50         | 1,00    | 4,50         |
| giardino       | sup reale netta | 19,80        | 0,30    | 5,94         |
|                |                 | <b>52,40</b> |         | <b>38,54</b> |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.  
+1.15

### 8.3 Valutazione corpi:

**A. Urbanisticamente uso ufficio, catastalmente abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo



|   |                                |       |             |             |
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|
| A | abitazione di tipo civile [A2] | 38,54 | € 52.000,00 | € 52.000,00 |
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 7.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.200,00

**Lotto: 003**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 23, particella 249, subalterno 598, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 3, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 340,86

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Roma.

**Attrazioni storiche:** sito archeologico Lucus Feroniae.

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 31.07.2017 per l'importo di euro 3.000,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 03/08/2017 al n. 12153 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/07/2025.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del COMUNE DI FIANO ROMANO e della REGIONE LAZIO. A rogito di Casertano Raffaele in data 17/07/2013 ai nn. 72138/28917 rep. trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/07/2013 al n. 23526 reg. part.

Nota: con il suddetto atto la società [REDACTED] uniformandosi a quanto prescritto della legge regionale 11 agosto 2009, n.21, e s.m.e i. e dal relativo "regolamento", si è impegnata irrevocabilmente a "riservare" un determinato numero di alloggi per l'edilizia sociale con "canone calmierato". Il bene identificato nel presente lotto pertanto deve intendersi destinato alla locazione o all'assegnazione in uso e godimento con "canone calmierato" per l'edilizia sociale (cd. "housing sociale").

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted];  
Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 325 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non determinabile (cf. all. 9)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [redacted] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

**Nota:** Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [redacted] e [redacted] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

**Nota:** Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [redacted] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [redacted] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

**Intestazione:** [redacted].

**Tipo pratica:** Permesso di costruire

**Per lavori:** realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 20/11/2003 **prot.** 19553

**Rilascio in data** 07/12/2004

**Numero pratica:** Permesso di costruire n. 58/2006

**Intestazione:** [redacted].

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

#### 7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Norme tecniche di attuazione:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H max.= 10,00 m</li> <li>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.</li> </ul> |

#### Note sulla conformità:

##### Abitazione di tipo civile [A2]

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica





**Descrizione:** Abitazione di tipo civile [00] di cui al punto A

Il bene, posto al piano primo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina, di un bagno e di una camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dal vano soggiorno-pranzo, l'altro dalla camera da letto.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [00] Plena proprietà

Cod. Fiscale [00]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 60,30

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico

tipologia: audio condizioni: sufficienti

Elettrico

tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

##### Riscaldamento:

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

| Destinazione | Superficie      | Prezzo unitario | Prezzo totale |       |
|--------------|-----------------|-----------------|---------------|-------|
| soggiorno    | sup reale netta | 20,00           | 1,00          | 20,00 |
| letto        | sup reale netta | 14,00           | 1,00          | 14,00 |
| disimpegno   | sup reale netta | 2,90            | 1,00          | 2,90  |
| bagno        | sup reale netta | 4,80            | 1,00          | 4,80  |
| Balcone      | sup reale netta | 9,30            | 0,30          | 2,79  |
| balcone      | sup reale netta | 9,30            | 0,30          | 2,79  |
|              |                 | 60,30           |               | 47,28 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativa/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma 2;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma 2;

Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| A | abitazione di tipo civile [A2] | 47,28 | € 61.100,00 | € 61.100,00 |
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|

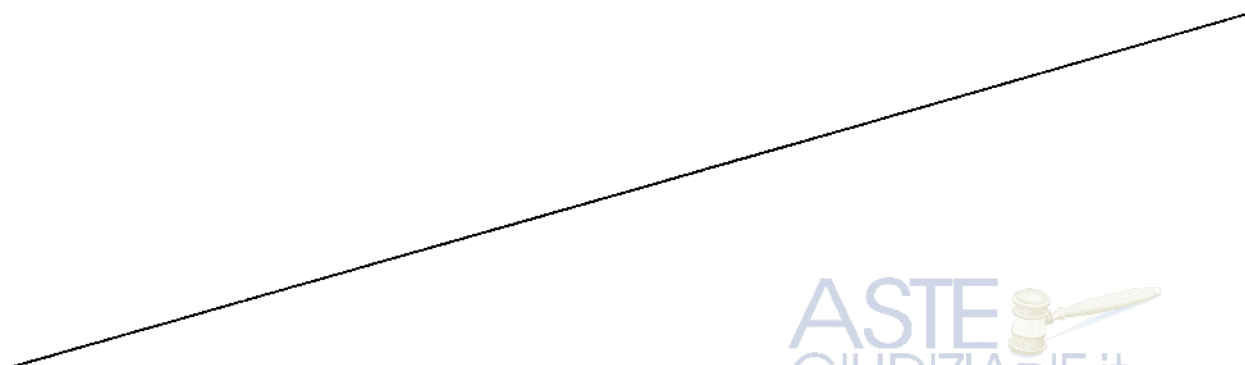
**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 9.165,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.935,00



**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [redacted]**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: [redacted], foglio 23, particella 249, subalterno 599, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 4, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita € 284,05**

**Conformità catastale:**

**Non sono state riscontrate irregolarità.**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona: semicentrale normale**

**Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.**

**Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**

**Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali**

**Importanti centri limitrofi: Roma.**

**Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.**

**Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da [redacted] con contratto di locazione abitativa agevolata stipulato in data 14.03.2016 per l'importo di euro 2.256,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 15/03/2016 al n. 4308 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/03/2024.**

**Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**Nessuna.**

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

**Nessuna.**

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

**Nessuna.**

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

**- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del COMUNE DI FIANO RO-**



MANO e della REGIONE LAZIO. A rogito di Casertano Raffaele in data 17/07/2013 ai nn. 72138/28917 rep. trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/07/2013 al n. 23526 reg. part.

*Nota: con il suddetto atto la società [redacted] "uniformandosi a quanto prescritto della legge regionale 11 agosto 2009, n.21, e s.m.e.i. e dal relativo "regolamento", si è impegnata irrevocabilmente a "riservare" un determinato numero di alloggi per l'edilizia sociale con "canone calmierato". Il bene identificato nel presente lotto pertanto deve intendersi destinato alla locazione o all'assegnazione in uso e godimento con "canone calmierato" per l'edilizia sociale (cd. "housing sociale").*

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] a. contro [redacted]. Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

*Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.*

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [redacted] a. contro [redacted]. A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] A. contro [redacted]. Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 250 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non determinabile (cf. all. 9)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietari:** [redacted] e [redacted] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

*Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100*

**Proprietari:** [redacted] e [redacted] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita -



a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [REDACTED] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici - residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

### 7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Norme tecniche di attuazione:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H max.= 10,00 m</li> <li>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.</li> </ul> |

**Note sulla conformità:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Il bene, posto al piano primo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 43,20

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano segni di umidità in alcune parti del soffitto con esfoliazione parziale della tinteggiatura.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica |
| Pavim. Interna  | materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti                                            |
| Impianti:       |                                                                                                  |
| Citofonico      | tipologia: audio condizioni: sufficienti                                                         |
| Elettrico       | tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti                                                  |
| Idrico          | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale                                  |





**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

| Destinazione | Forma           | Superficie (mq) | Costo (€/mq) | Valore (€)   |
|--------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| soggiorno    | sup reale netta | 23,70           | 1,00         | 23,70        |
| bagno        | sup reale netta | 4,50            | 1,00         | 4,50         |
| cucina       | sup reale netta | 4,40            | 1,00         | 4,40         |
| balcone      | sup reale netta | 10,60           | 0,30         | 3,18         |
|              |                 | <b>43,20</b>    |              | <b>35,78</b> |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| A | abitazione di tipo civile [A2] | 35,78 | € 39.400,00 | € 39.400,00 |
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 5.910,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.490,00



**Lotto: 005**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 600, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 5, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 284,05

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma.

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 10.12.2019 per l'importo di euro 3.300,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 10/01/2020 al n. 370 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 09/12/2023.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con avvenuta comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] A. contro [REDACTED];  
 Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 300 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non determinabile (cf. all. 9)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [REDACTED] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

**7.1 Conformità edilizia:**

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                           |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                  |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35         |
| Norme tecniche di attuazione:    | artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di |

mq/mq (per il calcio indice di  
mq/mq) e con H

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Il bene, posto al piano primo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70.

**Condizioni generali dell'immobile:** Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Infissi esterni**      **tipologia: ante a battenti doppi e singoli** protezione: **tapparelle mate-**  
riale protezione: **plastica**

**Pavim. Interna** **materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti**

**Citofonico** **tipologia: audio** **condizioni: sufficienti**

**Elettrico** tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

**Idrico** tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Riscaldamento:**

pologia di impianto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





| Destinazione | Parametro       | Superficie reale | Coef. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|------------------|-------|------------------------|
| soggiorno    | sup reale netta | 24,50            | 1,00  | 24,50                  |
| bagno        | sup reale netta | 4,25             | 1,00  | 4,25                   |
| cucina       | sup reale netta | 4,08             | 1,00  | 4,08                   |
| balcone      | sup reale netta | 15,80            | 0,30  | 4,74                   |
|              |                 | <b>48,63</b>     |       | <b>32,44</b>           |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| IS | Descrizione                    | Superficie reale | Valore di stima | Valore di stima a corpo |
|----|--------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| A  | abitazione di tipo civile [A2] | 37,57            | € 50.700,00     | € 50.700,00             |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 7.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.095,00





**Lotto: 006**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale [REDACTED]**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 601, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 6, piano 1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 284,05**

**Conformità catastale:**

**Non sono state riscontrate irregolarità.**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona: semicentrale normale**

**Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.**

**Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**

**Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali**

**Importanti centri limitrofi: Roma.**

**Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.**

**Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.01.2020 per l'importo di euro 3.300,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 31/01/2020 al n. 1973 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2023.**

**Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con avvenuta comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**Nessuna.**

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

**Nessuna.**

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

**Nessuna.**

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

**Nessuna.**

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da: rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
 Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 300 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non determinabile (cf. all. 9)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietari:** [REDACTED] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 104/2003 - permesso di costruire n. 99/04  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso di costruire  
 Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553  
 Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001  
 Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)  
 Oggetto: variante e sanatoria  
 Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742  
 Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso di costruire  
 Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315  
 Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività  
 Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

**7.1 Conformità edilizia:**

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                             |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                    |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35           |
| Norme tecniche di attuazione:    | - artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di |



**Note sulla conformità:**  
**Abitazione di tipo civile [A2]**  
 Si rimanda a quanto rappresentato  
 Per quanto sopra si dichiara

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Descrizione: **Autorevole di tipo civile 1951 di cui al punto A**

### Quota e tipologia del diritto

**Cod. Fiscale:** XXXXXXXXXX

**Superficie complessiva di circa mq 48,60**

**Condizioni generali dell'immobile:** Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

Gli ambienti che costituiscono  
to di manutenzione.

### Infissi esterni

### Pavim. Interna

**Impianti:**

## Citofonico

## Elettrico

**tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti**

**Idrico**

**tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale**

**Impianto elettrico:**

**Riscaldamento:**

**Tipologia di impianto**



| Destinazione | Parametro       | Superficie netta | Costi | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|------------------|-------|------------------------|
| soggiorno    | sup reale netta | 24,50            | 1,00  | 24,50                  |
| bagno        | sup reale netta | 4,25             | 1,00  | 4,25                   |
| cucina       | sup reale netta | 4,08             | 1,00  | 4,08                   |
| balcone      | sup reale netta | 15,80            | 0,30  | 4,74                   |
|              |                 | <b>48,63</b>     |       | <b>37,57</b>           |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| Valutazione corpi |                                |       |             |             |
|-------------------|--------------------------------|-------|-------------|-------------|
| A                 | abitazione di tipo civile [A2] | 37,57 | € 50.700,00 | € 50.700,00 |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 7.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.095,00



**Lotto: 007**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 603, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 8, piano 2, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita € 284,05

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma.

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31/03/2016 per l'importo di euro 3.000,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 15/03/2016 al n. 4309 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/03/2024.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con avvenuta comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED].  
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED].  
 A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].  
 Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 300 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [REDACTED] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici - residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

**7.1 Conformità edilizia:**

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                             |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                    |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 - verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                           |
| Norme tecniche di attuazione:    | - artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | max.= 10,00 m<br>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Note sulla conformità:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Il bene, posto al piano secondo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,20**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** protezione: **tapparelle materiale protezione: plastica**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



| Destinazione | Parametro       | Superficie reale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|------------------|--------|------------------------|
| soggiorno    | sup reale netta | 23,70            | 1,00   | 23,70                  |
| bagno        | sup reale netta | 4,50             | 1,00   | 4,50                   |
| cucina       | sup reale netta | 4,40             | 1,00   | 4,40                   |
| balcone      | sup reale netta | 10,60            | 0,30   | 3,18                   |
|              |                 | <b>43,20</b>     |        | <b>35,78</b>           |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| Corpo | Descrizione                    | Superficie reale | Valore stimato | Valore di mercato |
|-------|--------------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| A     | abitazione di tipo civile [A2] | 35,78            | € 45.500,00    | € 45.500,00       |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 6.825,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.675,00



**Lotto: 008**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 605, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 10, piano 2, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 43 mq totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita € 284,05

**Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Roma.

**Attrazioni storiche:** sito archeologico Lucus Feroniae.

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 30/06/2016 per l'importo di euro 3.600,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 06/07/2016 al n. 10180 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/06/2024.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura, con avvenuta comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.





**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
 Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 300 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

**Spese condominiali scadute ed insolute:** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non determinabile (cf. all. 9)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

**Proprietari:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella Individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

**Proprietario:** [REDACTED] I. dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

**7.1 Conformità edilizia:**

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                             |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                    |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                           |
| Norme tecniche di attuazione:    | - artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>max.= 10,00 m</p> <p>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Note sulla conformità:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione:** Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il bene, posto al piano secondo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,60**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |                                                                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica |
| Pavim. Interna  | materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti                                            |
| Impianti:       |                                                                                                  |
| Citofonico      | tipologia: audio condizioni: sufficienti                                                         |
| Elettrico       | tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti                                                  |
| Idrico          | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale                                  |

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

| soggiorno | sup reale netta | 24,50 | 1,00 | 24,50 |
|-----------|-----------------|-------|------|-------|



|         |                 |              |      |              |
|---------|-----------------|--------------|------|--------------|
| bagno   | sup reale netta | 4,25         | 1,00 | 4,25         |
| cucina  | sup reale netta | 4,08         | 1,00 | 4,08         |
| balcone | sup reale netta | 15,80        | 0,30 | 4,74         |
|         |                 | <b>48,63</b> |      | <b>37,57</b> |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma 2;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
 Uffici del registro di Roma 2;  
 Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| ID | Descrizione                    | Valore di stima | Valore di mercato | Valore di vendita |
|----|--------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| A  | abitazione di tipo civile [A2] | 37,57           | € 50.700,00       | € 50.700,00       |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 7.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.095,00



**Lotto: 009**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 23, particella 249, subalterno 607, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 12, piano 3, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 41 mq totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita € 284,05

**Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma.

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted];  
Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari [redacted] e [redacted] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

Proprietari [redacted] e [redacted] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

Proprietario [redacted] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

Proprietario [redacted] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

**7.1 Conformità edilizia:**

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                             |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                                                                                                                                                    |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35                                                                                                                           |
| Norme tecniche di attuazione:    | - artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | max.= 10,00 m<br>- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Note sulla conformità:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Il bene, posto al piano terzo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43,20**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti

**Impianti:**

Citofonico

tipologia: audio condizioni: sufficienti

Elettrico

tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |

| soggiorno | sup reale netta | 23,70 | 1,00 | 23,70 |
|-----------|-----------------|-------|------|-------|



|         |                 |       |      |       |
|---------|-----------------|-------|------|-------|
| bagno   | sup reale netta | 4,50  | 1,00 | 4,50  |
| cucina  | sup reale netta | 4,40  | 1,00 | 4,40  |
| balcone | sup reale netta | 10,60 | 0,30 | 3,18  |
|         |                 | 43,20 |      | 35,78 |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| ID | Descrizione                    | Superficie | Valore di stima | Valore di stima al netto |
|----|--------------------------------|------------|-----------------|--------------------------|
| A  | abitazione di tipo civile [A2] | 35,78      | € 45.500,00     | € 45.500,00              |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 6.825,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.675,00



**Lotto: 010**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2], sito in via San Sebastiano, 2 - Fiano Romano (Roma)**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [redacted]**

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione: [redacted], foglio 23, particella 249, subalterno 608, indirizzo via San Sebastiano 2, scala C, interno 13, piano 3, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie 44 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 284,05**

**Conformità catastale:**

**Non sono state riscontrate irregolarità.**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona: semicentrale normale**

**Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.**

**Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**

**Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali**

**Importanti centri limitrofi: Roma.**

**Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.**

**Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da [redacted] con contratto di locazione abitativa transitoria, stipulato in data 27.03.2019 per l'importo di euro 3.600,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 28/03/2019 al n. 5523 serie 3T; Tipologia contratto: 1, scadenza 31/03/2020.**

**Nota: comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**Nessuna.**

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

**Nessuna.**

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

**Nessuna.**

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

**Nessuna.**

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] - derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; A rogito di Casertano Raffaele in data 07/06/2005 ai nn. 46741/13856; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.

Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura.

- Annotazione di frazionamento in quota; A favore di [redacted] contro [redacted] - A rogito di Casertano Raffaele in data 02/02/2017 ai nn. 82729/35255; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] S.p.A. contro [redacted]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2020 al n. 716 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 30/10/2020 al n. 31580 reg. part.;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 325 euro (importo appreso dal contratto di locazione)

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [redacted] dal 13/05/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 13/05/1983, al n. 39265/4095 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 24/05/1983, al n. 11710 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 100

Proprietario: [redacted] dal 03/12/1983 al 05/08/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Intersimone Giorgio, in data 03/12/1983, al n. 42839/4583 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 23/12/1983, al n. 27416 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75

Proprietario: [redacted] dal 05/08/2004 al 23/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, al n. rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part.

Proprietario: [redacted] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Casertano Raffaele, in data 23/02/2007, ai nn. 55359/18089; trascritto a



Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553

Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)

Oggetto: variante e sanatoria

Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742

Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315

Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

### 7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                   |
| In forza della delibera:         | di G.R. Lazio n. 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali                                                          |
| Zona omogenea:                   | Zona F3 – verde pubblico sportivo -artt. 28<br>Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35 |
| Norme tecniche di attuazione:    | - artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi                                                     |

pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq/mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq/mq) e con H max.= 10,00 m

- art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.

**Note sulla conformità:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Si rimanda a quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 – Conformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione:** Altitudine di base della [A3] di cui al punto A

Il bene, posto al piano terzo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina e di un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone accessibile dal vano soggiorno-pranzo.

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di [redacted] Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Superficie complessiva di circa mq 48,60**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

### Infissi esterni

**tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica**

**Pavim. Interna**

**materiale: piastrelle di grès condizioni: sufficienti**

**Impianti:**

**Citofonico**

**tipologia: audio condizioni: sufficienti**

## Elettrico

**tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti**

**Idrico**

**tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale**

### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | Si |
|---------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                  |                                                |
|----------------------------------|------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI                                             |
| Tipologia di impianto            | caldaia esterna e corpi riscaldanti in acciaio |





| Destinazione | Parametro       | Valore (m² x m²) | Coeff. | Valore (m² x m²) |
|--------------|-----------------|------------------|--------|------------------|
| soggiorno    | sup reale netta | 24,50            | 1,00   | 24,50            |
| bagno        | sup reale netta | 4,25             | 1,00   | 4,25             |
| Cucina       | sup reale netta | 4,08             | 1,00   | 4,08             |
| balcone      | sup reale netta | 15,80            | 0,30   | 4,74             |
|              |                 | <b>48,63</b>     |        | <b>37,57</b>     |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;  
Uffici del registro di Roma 2;  
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| A | abitazione di tipo civile [A2] | 37,57 | € 50.700,00 | € 50.700,00 |
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|
|---|--------------------------------|-------|-------------|-------------|

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 6.605,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.095,00

L'Esperto alla stima  
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

