



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. 15/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Giovanni Renzi  
Codice fiscale: RNZGNN64D22H282L  
Studio in: Via Pistignano 37 - 02100 Rieti  
Telefono: 3483232728  
Fax: 3483232728  
Email: geomrenzi@libero.it  
Pec: giovanni.renzi1@geopec.it



## ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

glio 27, particella 384, indirizzo Via del Lago  
Puzzo N. 8C, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, su-  
perficie 162, rendita € 800,51

### 2. Stato di possesso

Bene: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da f in qualità di proprietario dell'immobile

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

Bene: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE-  
RISCOSSIONE

### 5. Comproprietari

Beni: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Beni: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

#### 8. Prezzo

Bene: Via del Lago Puzzo, 8c - Pratalaga - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 111.992,62

Beni in Fiano Romano (RM)  
Località/Frazione Pratalaga  
Via del Lago Puzzo, 8c

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 in villini [A7] sito in Fiano Romano (RM) frazione: Pratalaga, Via del Lago Puzzo, 8c

Note: Trattasi di uno stabile adibito ad abitazione interamente distribuito al piano rialzato e con corte di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 27, particella 384, indirizzo

Via del Lago Puzzo N. 8C, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 162, rendita € 800,51

Confini: Via Colle Puzzo, p.lla 92 del foglio 27 a più lati, p.lla 84 del foglio 27, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, e nel rispetto delle norme attualmente vigenti in materia di conformità catastale, si attesta, a seguito della verifica dello stato dei luoghi con i due sopralluoghi effettuati congiuntamente al Custode e dell'analisi della planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, la Dichiarazione di non conformità per le seguenti motivazioni: \*Diversa conformazione planimetrica; \* mutamento d'uso della cantina in cameretta; \*assenza del bagno di pertinenza della cameretta lato nord; \*portico lato ovest trasformato in cucina e chiuso; \*assenza della rappresentazione dei manufatti accessori siti sulla corte (magazzino lato nord-est, tettoia in c.a. lato sud e della casetta in legno spigolo sud-est); \* vani porta interni e vani finestra esterni non indicati; \* la cucina indicata nella planimetria catastale è stata spostata nel portico chiuso. Si evidenzia, altresì, che nell'estratto di mappa non vi è riportato il cassone del fabbricato abitativo e degli annessi, rendesi necessario aggiornare e fare inserire il vecchio tipo mappale. Tutte le difformità evidenziate rendono la planimetria catastale non attuale e non rispondente allo stato reale dei luoghi. Regularizzabili mediante aggiornamento catastale con presentazione di pratica DOCFA ed istanza di aggiornamento della mappa catastale.

Regularizzabili mediante: DOCFA-ISTANZA INSERIMENTO TIPO MAPPAL-RIlievo STRUMENTALE

Descrizione delle opere da sanare: VEDERE LE IRREGOLARITA' RISCONTRATE NELLA DICHIARA-

ZIONE DI CONFORMITA'

Note: per le spese da sostenere ai fini della regolarizzazione vedere valorizzazione  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Via del Lago Puzzo si trova nel comune di Fiano Romano, in provincia di Roma. La strada prende il nome dall'omonimo specchio d'acqua, un fenomeno geologico unico situato al confine tra i comuni di Fiano Romano e Capena. Posizione: La via è situata in una zona rurale a sud-est del centro abitato di Fiano Romano, in prossimità della Valle del Tevere. Accesso: La zona è caratterizzata da sentieri naturalistici che collegano il sito del Lago Puzzo con l'area protetta Tevere-Farfa. La località denominata "Pratalaga" è una zona residenziale e produttiva ed è posizionata strategicamente vicino alla Via Tiberina. La zona si trova a circa km 20 a nord di Roma, immersa in un contesto paesaggistico collinare. Pratalaga è nota per essere un'area tranquilla, residenziale e commerciale, ben collegata con la Capitale e le zone limitrofe. • Posizione: A nord di Roma, vicino alla Via Tiberina. • Caratteristiche: Area residenziale e commerciale. • Contesto: Paesaggio collinare e boschivo tipico della zona. • Collegamenti: Facilmente accessibile dalla via Tiberina e vicino alla stazione FS di Fara Sabina-Montelibretti.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi trattasi di parcheggi privati siti all'interno del giardino.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non rilevati.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona di via del Lago Puzzo a Fiano Romano, situ

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Fiano Romano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Tevere-Farfa, Monte Soratte, percorso storico-paesaggistico lungo la Valle del Tevere.

**Attrazioni storiche:** Castello Ducale Orsini (XV secolo), la chiesa di Santo Stefano Protomartire e la chiesa di Santa Maria ad Pontem.

**Principali collegamenti pubblici:** mezzi pubblici

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da  in qualità di proprietario dell'immobile

## 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro , papagni paolo; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 400000,00; Importo capitale: € 200000,00 ; Iscritto/trascritto a roma2 in data 19/10/2010 ai nn. 60662/14596

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 541852,52; Importo capitale: € 270926,26 ; Iscritto/trascritto a roma2 in data 11/07/2019 ai nn. 35416/6094

- Ipoteca ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 44813,74; Importo capitale: € 22406,87 ; Iscritto/trascritto a roma2 in data 10/10/2019 ai nn. 49746

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro .  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto/trascritto a ROMA 2 in data 12/02/2025 ai nn. 7693/5494;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: no condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: no condominio.

Millesimi di proprietà: no condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano trascritte

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario/i ante ventennio al 07/02/2008 . In forza di Anteriore al Ventennio.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ al 19/10/2010 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a roma2, in data 06/10/2008, ai nn. 58757/35269.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Gazzanti Pugliese Di Cotrone Antonio, in data 13/10/2010, ai nn. 64151/39327.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 11

Intestazione: / o

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1971 al n. di prot. 659

Rilascio in data 20/03/1971 al n. di prot. 659

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Per quanto attiene al certificato di abitabilità, dalla documentazione acquisita presso il Comune risulta la presenza di un'istanza, intestata al sig. Arca Franco, finalizzata all'ottenimento dello stesso, datata 16/01/1975. Tale istanza, tuttavia, non risulta protocollata né agli atti risulta il rilascio del relativo certificato di abitabilità.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vedere dichiarazione di conformità urbanistica

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedere dichiarazione conformità urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedere situazione urbanistica

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                |
| In forza della delibera:                                        | PRG Approvato con Delibera G.R. n.2271 del 02/06/1998, 1° Variante Generale approvata con D.G.R. n. 323 del 22/05/2007 e 2° Variante Generale approvata con D.G.R. n. 316 del 08/07/2011 |
| Zona omogenea:                                                  | Agricola E2                                                                                                                                                                              |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Aree a destinazione agricola; si applica la disciplina degli artt. da 54 a 58 del Titolo IV, Capo II della LR 38/1999 Altre perimetrazioni - Nuclei ex Lr 28/1980                        |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                                                                       |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | SI                                                                                                                                                                                       |
| Se sì, di che tipo?                                             | vedere regolarità urbanistica e catastale                                                                                                                                                |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI                                                                                                                                                                                       |
| Se sì, quali?                                                   | vedere regolarità urbanistica                                                                                                                                                            |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | NO                                                                                                                                                                                       |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Fiano Romano e da quanto reso disponibile, si rileva che l'abitazione è stata realizzata in forza di nulla osta del 20/03/1971, prot. n. 659, pratica n. 11/71. Tuttavia, dall'analisi degli elaborati grafici assentiti, nonché dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, non è possibile attestare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità: a) chiusura del portico sul lato ovest (ex veranda) e sua trasformazione in cucina; b) realizzazione di un piccolo portico sullo spigolo sud-est; c) realizzazione della camera n. 2 e del bagno sul lato nord; d) modifica e apertura di vani finestra e porte rispetto agli elaborati assentiti; e) realizzazione di una tettoia sul lato nord dello stabile; f) realizzazione e/o la non demolizione, secondo quanto indicato nell'atto di provenienza, di un magazzino/deposito, in corrispondenza dello spigolo nord-est del lotto g) realizzazione di una casetta in legno sullo spigolo sud-est; g) diversa conformazione della copertura rispetto al progetto originario.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: vedere Dichiarazione di conformità

Note: Somma riguardante la pratica tecnica ed oneri per le sole opere sanabili oltre alla pratica edilizia

interessante le parti da demolire (soggetta ad autorizzazione). vedere valorizzazioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si da atto che, per quanto concerne la camera n. 2, la casetta in legno, il portico ubicato sullo spigolo sud-est dell'abitazione, nonché il magazzino e la tettoia in cemento armato, non risultano sanabili, in quanto realizzati in violazione delle distanze minime dai confini di proprietà previste dalla normativa urbanistico-edilizia vigente. Per tali opere non risulta pertanto possibile procedere alla regolarizzazione mediante sanatoria, rendendosi necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la loro demolizione, salvo eventuali diverse determinazioni degli enti competenti. Si evidenzia inoltre che le suddette opere risultano prive dei necessari titoli abilitativi edilizi e costituiscono pertanto difformità urbanistiche rilevanti. Altresì, nell'atto di provenienza a favore di '...', rep. n. 64151/39327, le parti hanno dichiarato che "il manufatto di piccole dimensioni destinato a deposito, visibile nell'estratto di mappa sulla linea di confine con il distacco dalla particella 26 (ventisei), non esiste più da lungo tempo, essendosi così ripristinata la regolarità urbanistica dei luoghi [...]. In proposito, la parte venditrice si obbliga nei confronti della parte acquirente, a proprie cure e spese e nel più breve tempo possibile, a presentare le debite istanze agli uffici competenti per ottenere la conseguente rettifica dell'estratto di mappa in oggetto". Ciò costituisce prova che il magazzino/deposito oggi riscontrato non è stato demolito né è stata aggiornata la mappa catastale. Di tutto quanto accertato, lo scrivente ha tenuto conto in sede di valutazione, applicando un deprezzamento del valore dell'immobile, in considerazione sia dei costi necessari per la demolizione e il ripristino, sia della conseguente perdita di superficie e funzionalità.

#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A

Trattasi di fabbricato indipendente, sviluppato interamente al piano rialzato, composto da: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, due vani pluriuso, due bagni e portico. Esternamente esiste una scala in ferro scoperta che conduce al sottotetto. Insistenti sulla corte di pertinenza esclusiva, sono presenti una tettoia, un locale ad uso magazzino, una casetta in legno e ulteriori strutture accessorie non meglio definite, quali muretti, colonne ed elementi di sistemazione esterna, verosimilmente con funzione ornamentale e/o di delimitazione degli spazi. L'immobile è circondato da una corte esclusiva sistemata a giardino, caratterizzata dalla presenza di piante ornamentali e alberature di alto fusto, nonché da aree pavimentate e spazi destinati alla manovra e al parcheggio dei veicoli.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ... tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3.335,10

E' posto al piano: RIALZATO

L'edificio è stato costruito nel: iniziato il 20/03/1971 e terminato il 01/11/1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8C; ha un'altezza utile interna di circa m. HMax=3,10 Hmin=2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni complessivamente discrete e risulta funzionale sotto il profilo dell'utilizzo. Si rileva tuttavia la presenza di lesioni diffuse sia sui muri portanti interni che su quelli esterni, presumibilmente riconducibili a fenomeni di cedimento delle fondazioni e a possibili movimenti differenziali del terreno. Tali lesioni risultano maggiormente evidenti nei paramenti murari della camera principale e del bagno, dove si manifestano con fessurazioni di varia ampiezza e andamento. Sono inoltre presenti distacchi tra il solaio di calpestio e i muri di elevazione, indice di possibili criticità nel comportamento strutturale complessivo (come documentato nelle foto allegate). Le problematiche riscontrate rendono necessari interventi di consolidamento strutturale, da estendersi verosimilmente all'intero fabbricato, previa opportuna indagine tecnica (quali saggi, monitoraggi fessurativi e verifiche geotecniche) finalizzata a individuare con precisione le cause dei dissesti e le modalità di intervento più idonee.

Di tale situazione lo scrivente ha tenuto debitamente conto in sede di valutazione dell'immobile.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

|                    |                                                                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello           | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale<br>condizioni: da ristrutturare                       |
| Infissi esterni    | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferriate<br>materiale protezione: ferro condizioni: buone |
| Infissi interni    | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone                                                         |
| Manto di copertura | materiale: coppi coibentazione: inesistente condizioni: scarse                                                             |
| Pavim. Interna     | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone                                                                            |
| Pavim. Interna     | materiale: parquet incollato condizioni: buone                                                                             |
| Rivestimento       | ubicazione: bagno materiale: maioliche condizioni: buone                                                                   |
| Impianti:          |                                                                                                                            |
| Elettrico          | tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: al<br>momento della realizzazione a norma oggi da adeguare           |
| Gas                | tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL condizioni:<br>scarse conformità: non a norma                                   |
| Idrico             | tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità:<br>all                                                         |

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

|                                                             |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                                                                |
| Impianto a norma                                            | NO                                                                                                                                                                |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                                                                                                                                                |
| Note                                                        | Impianto realizzato a regola d'arte secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione; allo stato attuale necessita di adeguamento alle normative vigenti. |

**Riscaldamento:**

|                                       |                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                                                                                                                                                                  |
| Tipologia di impianto                 | gpl                                                                                                                                                                 |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                                                                                                                                                                  |
| Note                                  | Non sono state prodotte e non esiste il certificato di agibilità se non la domanda per ottenerlo presentata il 16/01/1975 da Arca Franco (non risulta protocollata) |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|------------------------------------------------------|----|

**Impianto antincendio:**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte                          | NO |

**Scarichi:**

|                                             |                                                            |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO                                                         |
| Motivazioni                                 | Da una visione esterna non si ravvisano potenziali rischi. |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98, Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che stabilisce i valori dei coefficienti di ragguaglio, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione

della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel calcolo delle superfici non sono state prese in considerazione il magazzino, il piccolo portico sullo spigolo sud-est, la camera 2, la tettoia in c.a. sul lato sud e la cassetta di legno in quanto non sanabili e, quindi da demolire. Per la corte, considerata l'ampia estensione (scoperta circa 3.230 mq), si è proceduto al ragguaglio mediante suddivisione in porzioni, attribuendo un coefficiente maggiore alla fascia pertinenziale immediatamente funzionale all'abitazione e un coefficiente ridotto alla restante superficie, in ragione della minore incidenza sul valore complessivo del bene." In sintesi è stato dato un indice di ragguaglio pari al 1% comportando una superficie ai fini valutativi pari a mq. 32,30.

| Destinazione       | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| cucina             | superf. interna netta | 11,50                       | 1,00   | 11,50                  |
| ingresso/corridoio | superf. interna netta | 14,65                       | 1,00   | 14,65                  |
| soggiorno          | superf. interna netta | 21,70                       | 1,00   | 21,70                  |
| camera 1           | superf. interna netta | 15,65                       | 1,00   | 15,65                  |
| w.c.               | superf. interna netta | 7,15                        | 1,00   | 7,15                   |
| locale pluriuso    | superf. interna netta | 13,30                       | 1,00   | 13,30                  |
| locale pluriuso    | superf. interna netta | 17,85                       | 1,00   | 17,85                  |
| w.c. piccolo       | superf. interna netta | 3,30                        | 1,00   | 3,30                   |
| corte              | sup reale netta       | 3.230,00                    | 0,01   | 32,30                  |
|                    |                       | <b>3.335,10</b>             |        | <b>137,40</b>          |

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata adottando il criterio di stima per comparazione (metodo sintetico-comparativo), basato sul confronto con beni simili recentemente compravenduti o attualmente offerti sul mercato nella medesima zona o in aree con caratteristiche analoghe.

In particolare, sono stati presi in esame immobili aventi destinazione residenziale, tipologia edilizia assimilabile (villini unifamiliari o abitazioni indipendenti), analoghe caratteristiche dimensionali, stato manutentivo, dotazioni pertinentziali (giardino, accessori) e ubicazione territoriale.

I valori di riferimento sono stati desunti sia dall'analisi diretta del mercato immobiliare locale (annunci, compravendite recenti, dati di operatori del settore), sia dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative alla zona omogenea di appartenenza. Dall'insieme dei dati raccolti è stato determinato un valore unitario medio (€/mq), ottenuto mediante elaborazione e mediazione dei valori comparabili, opportunamente ponderati.

Il valore unitario medio così ricavato è stato successivamente rettificato attraverso coefficienti di adeguamento, al fine di tenere conto delle specifiche peculiarità dell'immobile oggetto di stima, quali: stato di conservazione, presenza di criticità strutturali, qualità delle finiture, consistenza e fruibilità delle pertinenze, criticità urbanistiche e catastali, nonché di tutte le altre

caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il più probabile valore di mercato è stato quindi determinato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario rettificato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà e tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROMA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI- AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA;

Altre fonti di informazione: IMPRESE EDILI LOCALI.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.756,02.

| Destinazione       | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| cucina             | 11,50                  | € 1.050,00      | € 12.075,00        |
| ingresso/corridoio | 14,65                  | € 1.050,00      | € 15.382,50        |
| soggiorno          | 21,70                  | € 1.050,00      | € 22.785,00        |
| camera 1           | 15,65                  | € 1.050,00      | € 16.432,50        |
| w.c.               | 7,15                   | € 1.050,00      | € 7.507,50         |
| locale pluriuso    | 13,30                  | € 1.050,00      | € 13.965,00        |
| locale pluriuso    | 17,85                  | € 1.050,00      | € 18.742,50        |
| w.c. piccolo       | 3,30                   | € 1.050,00      | € 3.465,00         |
| corte              | 32,30                  | € 1.050,00      | € 33.915,00        |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 144.270,00

regolarizzazione urbanistica detrazione del 7.00% € -10.098,90

regolarizzazione catastale detrazione del 1.80% € -2.415,08

**Valore Finale** € 131.756,02

Valore corpo € 131.756,02

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 131.756,02

Valore complessivo diritto e quota € 131.756,02

### Riepilogo:

| ID | Immobile                   | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione in villini [A7] | 137,40           | € 131.756,02                  | € 131.756,02           |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.763,40

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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

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

€ 111.992,62

**8.6 Regime fiscale della vendita**

senza iva

**Allegati**

Planimetria catastale

Planimetria stato attuale

visure catastali aggiornate

Visure Ipotecarie aggiornate

Documentazione Fotografica

Titolo di proprietà

Data generazione:

26-03-2026

L'Esperto alla stima  
Geometra Giovanni Renzi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®