



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

quale società incorporante per fusione della
già mandataria speciale della

contro:
..... "omissis"

N° Gen. Rep. **21/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/05/2025 ore 12.45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina LATTANZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOCALE COMMERCIALE e N. 2 APPARTAMENTI
in edificio isolato con corte comune pertinenziale
nel Comune di **FIANO ROMANO (RM) Loc. "Felciare"**

LOTTO 1	Locale commerciale	(Piano Terra)
LOTTO 2	Appartamento	(Piano Primo)
LOTTO 3	Appartamento	(Piano Secondo)

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A
Partita IVA: 00792840571
Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti
Telefono / Fax: 0746-200.628
cell: 340- 85.71.291
mail: bbanele@libero.it
Pec: marco.signoretta@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Ubicazione intero compendio (n. 3 Lotti)**

- **LOCALE COMMERCIALE e n. 2 APPARTAMENTI** in edificio isolato con corte comune per-tinenziale nel Comune di **Fiano Romano (RM)**

Attuale intestazione catastale per ciascuno **dei 3 lotti** costituenti il compendio:

- **“omissis”** con sede in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: **“omissis”**- Proprietà 1/1

Dati Catastali: Attuali Identificavi catastali

Lotto 01

LOCALE COMMERCIALE (P. Terra) (Sub. 1)

Categoria: Negozi e Botteghe [C1]

- foglio **23**, particella **83**, subalterno **1**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via San Sebastiano n. 2, piano 1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria C/1, classe 4, consistenza 148 mq, rendita Euro 1.704,51;

Lotto 02

APPARTAMENTO (P. Primo) (Sub. 501)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio **23**, particella **83**, subalterno **501**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via San Sebastiano n. 2, Interno 1, piano 1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie Totale: 197 m² escluse aree scoperte: 175 m², rendita Euro 785,01;

Lotto 03

APPARTAMENTO (P. Secondo) (Sub. 3)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio **23**, particella **83**, subalterno **3**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via San Sebastiano n. 2, Interno 2, piano 2, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale: 129 m² escluse aree scoperte: 120 m², rendita Euro 490,63;

Completano il compendio (Lotto 1-2-3) :

“..... le ragioni condominiali sulle parti comuni dell'intero fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione, spettano a tutti i condomini; si precisa che è condominiale l'area circostante il fabbricato stesso che, tra coperto e scoperto, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Fiano Romano, quale “ENTE URBANO”, al Fg. 23, particella 83, di mq. 1.417.....”

(cfr. ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott..... **“omissis”** Notaio in Monterotondo (RM), stipulato in data 31.05.2005 Rep. 42013/21757, trascritto a Roma 2 in data 03.06.2005, **Form. 20463**)

Bene comune: Trattasi della **CORTE comune**, circostante il fabbricato all'interno del quale sono inserite le unità immobiliari oggetto di pignoramento, censita al Catasto Terreni come "Ente Urbano" (Fig. 23 p.lla 83), costituente bene comune all'intero compendio (Lotti 1-2-3).

Precisazione:

Detta corte, allibrata al Catasto Terreni come "Ente Urbano" (pertanto priva di intestazione), sarebbe stato preferibile identificarla al Catasto Fabbricati come "Bene Comune Non Censibile" (BCNC), nella fattispecie corte comune a tutti i subalterni.

Ne deriva che, in quanto priva di intestazione, la corte non sarà oggetto di autonoma voltura catastale, bensì espressamente identificata nel decreto di trasferimento e opportunamente indicata nella "Sezione D" della relativa Nota di Trascrizione.

Tale circostanza, evidenziata e segnalata, non costituisce motivo ostativo alla prosecuzione della procedura.

2. Stato di possesso

Al momento del 1° accesso (13.07.2024) il compendio era occupato:

- APPARTAMENTO (P. Primo) Sub. 501/parte B (Lotto 2/parte B) da:
..... "omissis" [REDACTED], "omissis"
- APPARTAMENTO (P. Primo) Sub. 501/parte A (Lotto 2/parte A) da:
..... "omissis" [REDACTED] "omissis" [REDACTED]
[REDACTED]
- APPARTAMENTO (P. Secondo) Sub. 3 (Lotto 3) da:
..... "omissis" [REDACTED] "omissis" [REDACTED]
[REDACTED]
- LOCALE COMMERCIALE (P. Terra) Sub. 1 (Lotto 1):
locale occupato ad uso "promiscuo" ed "accessorio" da [REDACTED] sopra indicati

In considerazione del fatto che tutti gli occupanti non avevano provveduto a corrispondere alla procedura le indennità di occupazione, in data 27.01.2025 veniva chiesto dal Custode "l'emissione dell'ordine di liberazione dell'intero compendio staggito, ovvero in subordine ogni provvedimento ritenuto opportuno e necessario".

Nelle more del provvedimento di competenza del G.E., l'intero compendio è stato liberato (su dichiarazione di parte debitrice), fatta eccezione per:

- APPARTAMENTO (P. Primo) Sub. 501/parte B (Lotto 2/parte B):
occupato [REDACTED] "omissis" [REDACTED]
..... "omissis" che, con "Atto di Costituzione" depositato in atti del fascicolo in data 12.03.2025, hanno inoltrato istanza al G.E. per "essere autorizzati ad occupare la porzione di immobile dagli stessi occupata sino all'emissione del decreto di trasferimento".

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Per tutti i lotti: Verificata con esito NEGATIVO

4. Creditori Iscritti

Per tutti i lotti:

- [REDACTED] C.F. : [REDACTED]
Domicilio ipotecario eletto: ORVIETO – Piazza Della Repubblica 21 – 05018 (TR)
- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Domicilio ipotecario eletto: ROMA – Largo Messico n. 3 – 00198 (RM)

5. Comproprietari

Per tutti i lotti: nessuno

6. Misure Penali

Per tutti i lotti: non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Per tutti i lotti: verificata con esito positivo

8. Prezzo

Lotto 01

LOCALE COMMERCIALE (P. Terra) (Sub. 1)

Valore complessivo intero: in cifra tonda € **228.000,00**

Lotto 02

APPARTAMENTO (P. Primo) (Sub. 501)

Valore complessivo intero: in cifra tonda € **143.000,00**

Lotto 03

APPARTAMENTO (P. Secondo) (Sub. 3)

Valore complessivo intero: in cifra tonda € **90.000,00**

Bene:**APPARTAMENTO**, al piano Primo di un edificio isolato, con corte comune ad altre unità.Comune di **FIANO ROMANO (RM)** Loc. "Felciare"**Lotto 02****APPARTAMENTO** (P. Primo)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":** APPARTAMENTO (P. Primo)**Categoria Catastale:** Abitazioni di tipo Civile [A2]Quota e tipologia del diritto:

- "omissis" ██████████ in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1

Comproprietari: nessunoAttuale intestazione catastale:

- "omissis" ██████████ in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1

Attuale identificazione catastale:**Categoria:** Abitazioni di tipo Civile [A2]

- foglio **23**, particella **83**, subalterno **501**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via San Sebastiano n. 2, Interno 1, piano 1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie Totale: 197 m² escluse aree scoperte: 175 m², rendita Euro 785,01;

Derivante da:

- VARIAZIONE del 19/11/2004 Pratica n. RM0853931 in atti dal 19/11/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 87341.1/2004)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di condominio costituito)**Confini:**Piano Terra: Fg. 23 p.lla 83 sub. 1; Piano Secondo: Fg. 23 p.lla 83 sub. 3

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nella planimetria in atti del catasto, sono state riscontrate irregolarità riconducibili ad un frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni realizzata mediante demolizione e ripristino di nuove tramezzature.

Regularizzabili mediante:

Variazione catastale con procedura DOCFA da perfezionare presso il Catasto di Roma (RM)

Descrizione delle tipologie da sanare: "DVI" (Divisione) e "VSI" (Variazione Spazi Interni)

Spese tecniche complessive per la regolarizzazione, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

(difficoltà non ritenute pregiudizievoli alla prosecuzione della procedura)

2. DESCRIZIONE GENERALE:

APPARTAMENTO su unico livello, in edificio isolato, con esposizione su tutti i lati (Nord, Sud, Est ed Ovest), in discrete condizioni manutentive generali, inserito al piano primo di un edificio composto da ulteriori n. 2 unità immobiliari, rispettivamente ad uso residenziale (Piano Secondo sottotetto) e ad uso commerciale (Piano Terra), anch'esse inserite nella stessa procedura esecutiva (Lotti n. 1 e Lotto n. 3), realizzato inizi anni '80, con ingresso per il tramite di una scala comune ad altra unità immobiliare e di una corte comune all'intero compendio cui si accede dalla via pubblica per il tramite di uno stradello costituente servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con altre proprietà.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta frazionato in due distinte porzioni, come di seguito composte:

Parte/A:

Soggiorno, Cucina, Camera, disimpegno, Bagno e n. 2 terrazzi, per una superficie utile calpestabile complessiva reale di **mq. 167.15 ca.**, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di mq. **95.40 ca.**

Porzione di unità immobiliare con accesso dalla corte comune e da questa al terrazzo dell'appartamento per il tramite di una scala esterna (lato Sud-Ovest)

Parte/B:

Soggiorno con angolo cottura, Camera, Studio, disimpegno, Bagno, n. 2 balconi e n. 1 terrazzo, per una superficie utile calpestabile complessiva reale di **mq. 134.62 ca.**, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di mq. **84.30 ca.**

Porzione di unità immobiliare con accesso dalla corte comune e da questa all'appartamento per il tramite di una scala interna (lato Nord-Est), comune al sovrastante appartamento (Lotto 3)

Completa il compendio una **corte comune**, della superficie catastale di **mq. 1.417** (compresa l'area di sedime del fabbricato), di forma trapezoidale, pianeggiante, interamente recintata, con accesso da cancello carrabile e pedonale dalla strada pubblica, pavimentata, parte in asfalto, parte in cemento e per la restante in breccia battuta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Vedi p.to 2) dell'"INDICE SINTETICO", in premessa.

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:

Nessuno.

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] C.F.: [REDACTED]

sede: ORVIETO – Piazza Della Repubblica 21 – 05018 (TR)
contro:

- "omissis" [REDACTED] in FIANO ROMANO (RM)

C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

importo ipoteca: € 700.000; importo capitale: € 350.000;

A rogito del Dott. "omissis" , Notaio in Monterotondo, stipulato in data 31/05/2005 n. 42014/21758;

Ipoteca Iscritta a Roma 2 in data 03/06/2005 **Form. 10281**

- **Ipoteca volontaria** (attiva)

a favore di:

- [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

sede: ORVIETO – Piazza Della Repubblica 21 – 05018 (TR)

contro:

- "omissis" [REDACTED] in FIANO ROMANO (RM)

C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 18.718,70 ; Importo capitale: € 9.359,35;

A rogito del Dott. "omissis" , Notaio in Monterotondo, stipulato in data 19/04/2010 n. 28271/20036;

Ipoteca Iscritta a Roma2 in data 10/05/2010 **Form. 6850**

- **Ipoteca volontaria** (attiva)
a favore di:
 - ██████████ C.F.: ██████████
 - sede: ROMA – Largo Messico n. 3 – 00198 (RM)contro:
 - ██████████ **"omissis"** ██████████ in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: **"omissis"** - Proprietà 1/1
Derivante da: Concessione a garanzia di cambiali (art. 2831 c.c.);
Importo ipoteca: € 73.500,00; Importo capitale: € 73.500,00;

A rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Roma, stipulato in data 28/12/2016 n. 12262/4166;
Ipoteca Iscritta a Roma 2 in data 11/01/2017 **Form. 146**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di:
 - ██████████ C.F. : ██████████
 - sede: ORVIETO – Piazza Della Repubblica 21 – 05018 (TR)Contro:
 - **"omissis"** ██████████ in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: **"omissis"** - Proprietà 1/1
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti - Ufficio UNEP, in data 15/02/2024 Rep. 215
Pignoramento trascritto a Roma2 in data 29/02/2024 **Form. 8064**;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata alla data del 17.04.2025

4.3 Misure Penali

Non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese condominiali scadute ed insolute: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Note: Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 17.04.2025 Prot. n. 262957 (Vedi Allegato 08)

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

Avvertenze ulteriori: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:proprietà 1/1 dal 31/05/2005 ad oggi (attuale proprietaria)

- **..... "omissis"** in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1
In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. "omissis", Notaio in Monterotondo (RM), stipulato in data 31/05/2005, Rep. n. 42013/21757;
Atto trascritto a Roma2 in data 03/06/2005 **Form. 20463**
Atto di compravendita riferito all'intero compendio (Sub.1 - Sub.501 -Sub. 3)

Precedenti Proprietari:

In riferimento a:

(Sub. 1 e Sub. 501)

- "omissis" ; C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005
- "omissis" C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005

In riferimento a:

(Sub. 3)

- "omissis" C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005
- "omissis" C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005

Si trascrive la Sez. "D" della Nota di trascrizione del citato Atto di Compravendita **Form. 20463** del 03.06.2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

VENGA FATTO RISULTARE QUANTO SEGUE: QUANTO E' OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA E' STATO TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA E CHE LA PARTE ACQUIRENTE, RAPPRESENTATA COME IN ATTO, HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E DI ACCETTARE, CON TUTTI I SUOI DIRITTI, USI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NULLA ESCLUSO O RISERVATO, COSI' COME DALLA PARTE VENDITRICE SI POSSIEDE IN VIRTU' DEI CITATI TITOLI DIPROVENIENZA. SI E' PRECISATO CHE E' **CONDOMINIALE** L'AREA CIRCOSTANTE IL FABBRICATO STESSO CHE, TRA COPERTO E SCOPERTO, RISULTA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FIANO ROMANO, QUALE **ENTE URBANO**, AL FOGLIO **23**, PARTICELLA **83** DI ARE **14.17**. IN PARTICOLARE LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO, E LA PARTE ACQUIRENTE NE HA PRESO ATTO ED ACCETTATO, CHE L'ACCESSO AGLI IMMOBILI IN OGGETTO DA VIA SAN SEBASTIANO, E' GARANTITO DA UNA **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE**, A RECIPROCO FAVORE E CARICO, DA ESERCITARSI SU UNA STRISCIA DI TERRENO LARGA METRI 5 (CINQUE), ADIBITA A STRADA, DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 23, CON LE PARTICELLE 44/PARTE, DI PROPRIETA' "omissis" O AVENTI CAUSA, 84 DI PROPRIETA' "omissis" E 83, OGGETTO DEL PRESENTE ATTO; DETTA STRISCIA, PER LA PARTICELLA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO, E' LARGA METRI 2,50; IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NEL PRECITATO ATTOA ROGITO DEL NOTAIO "omissis" DI ROMA IN DATA 24 FEBBRAIO 1977, REP.N. 2523.

Titolare/Proprietario:proprietari dal 24/02/1977 al 31/05/2005

- "omissis" ; [REDACTED] C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005
- "omissis" [REDACTED] C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. "omissis" , Notaio in Roma (RM), stipulato in data 24/02/1977, Rep. n. 2523;
Atto di compravendita riferito al terreno (Fg. 23 P.lla 83) su cui è stato successivamente realizzato l'intero compendio
Atto trascritto a Roma2, in data 26/02/1977 **Form. 3794**

Precedente Proprietario:

- "omissis" ; [REDACTED]

Titolare/Proprietario:proprietari dal 28/03/1996 al 31/05/2005

- "omissis" [REDACTED] C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005
- "omissis" [REDACTED] C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 31/05/2005

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. "omissis" , Notaio in Roma (RM), stipulato in data 28/03/1996, Rep. n. 69671;
Atto di compravendita riferito al **Sub. 3** (*costruito sul terreno Fg. 23 p.lla 83*)
Atto trascritto a Roma2, in data 30/03/1996 **Form. 6992**

Precedenti Proprietari:

- "omissis" ; [REDACTED] C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 28/03/1996
- "omissis" [REDACTED] C.F.: "omissis"
Proprietà ½, in regime di comunione dei beni, fino al 28/03/1996

7. PRATICHE EDILIZIE (Vedi Allegato 4):

Numero pratica: **20/2004**

Intestazione: "omissis"

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in sanatoria**

Per lavori:

"Realizzazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale sito in Via S. Sebastiano n. 2, distinto in Catasto al Fg. 23 p.lla 83 – Sanatorie 570 – 722"

Oggetto: Condono Edilizio per realizzazione edificio in assenza di titolo

Estremi presentazione : n. 570 del 28.04.1986 e n. 722 del 30.09.1986

Rilascio Concessione : in data 13.12.2004 al n. di prot. 20/2004

Abitabilità: non è stata rilevata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM)

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie allegate al titolo edilizio (*Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20/2004 del 13.12.2004*) rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FIANO ROMANO (Vedi : *ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale - Allegato 4.1*) sono state riscontrate difformità riconducibili ad interventi edilizi eseguiti senza titolo, inerenti :

frazionamento in due unità immobiliari, diversa distribuzione di spazi interni ottenuta mediante la realizzazione di tramezzature divisorie e **realizzazione di una scala esterna** (lato Sud-Ovest)

Regolarizzabili mediante:

Deposito presso il Comune di FIANO ROMANO (RM) di "*Segnalazione Certificata Inizio Attività*" (S.C.I.A.) a sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37 e 36-bis del DPR 380/2001.

Spese tecniche stimate per la regolarizzazione a sanatoria presso il Comune di Fiano Romano (RM) e Genio Civile Regionale:

€ 6.000,00 comprensivi di oneri fiscali e previdenziali.

Si precisa che le spese per la sanatoria (oblazioni, oneri concessori, ect.) o, in subordine, il costo per il ripristino dello stato dei luoghi, possano essere ragionevolmente assorbiti nella:

"Riduzione del valore del 20 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, allo specifico stato di conservazione del compendio e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%)" Vedi P.to 8.4).

7.2 Conformità urbanistica:

Categoria: Abitazioni di tipo Civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (Piano Regolatore Generale)
Zona omogenea:	- ZONA: "C" di Completamento ed Espansione (sottozona C3) - ZONA: "F6" di completamento con prevalenza di servizi privati esistenti
Norme tecniche di attuazione:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale del 07.11.2024 (Allegato 4.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale del 07.11.2024 (Allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale del 07.11.2024 (Allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale del 07.11.2024 (Allegato 4.1)

Volume massimo ammesso:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale del 07.11.2024 (Allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Lotto 02**APPARTAMENTO**

ai piano PRIMO di un edificio isolato, con corte comune ad altre unità.

nel Comune di **FIANO ROMANO (RM)**
Via San Sebastiano, 2 - 00065 – Loc. "Felciare"

Categoria: Abitazioni di tipo Civile [A2]

APPARTAMENTO su unico livello, in edificio isolato, con esposizione su tutti i lati (Nord, Sud, Est ed Ovest), in discrete condizioni manutentive generali, inserito al piano primo di un edificio composto da ulteriori n. 2 unità immobiliari, rispettivamente ad uso residenziale (Piano Secondo sottotetto) e ad uso commerciale (Piano Terra), anch'esse inserite nella stessa procedura esecutiva (Lotti n. 1 e Lotto n. 3), realizzato inizi anni '80, con ingresso per il tramite di una scala comune ad altra unità immobiliare e di una corte comune all'intero compendio cui si accede dalla via pubblica per il tramite di uno stradello costituente servitù di passaggio, pedonale e carrabile, con altre proprietà.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta frazionato in due distinte unità immobiliari, come di seguito composte:

Parte/A:

Soggiorno, Cucina, Camera, disimpegno, Bagno e n. 2 terrazzi, per una superficie utile calpestabile complessiva reale di **mq. 167.15 ca.**, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di **mq. 95.40 ca.** Porzione di unità immobiliare con accesso dalla corte comune e da questa al terrazzo dell'appartamento per il tramite di una scala esterna (lato Sud-Ovest)

Parte/B:

Soggiorno con angolo cottura, Camera, Studio, disimpegno, Bagno, n. 2 balconi e n. 1 terrazzo, per una superficie utile calpestabile complessiva reale di **mq. 134.62 ca.**, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di **mq. 84.30 ca.**

Porzione di unità immobiliare con accesso dalla corte comune e da questa all'appartamento per il tramite di una scala interna (lato Nord-Est), comune al sovrastante appartamento (Lotto 3)

Completa il compendio una **corte comune**, della superficie catastale di **mq. 1.417** (compresa l'area di sedime del fabbricato), di forma trapezoidale, pianeggiante, interamente recintata, con accesso da cancello carrabile e pedonale dalla strada pubblica, pavimentata, parte in asfalto, parte in cemento e per la restante in breccia battuta.

Quota e tipologia del diritto:

- "omissis" ██████████ in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1

Comproprietari: nessunoAttuale intestazione catastale:

- "omissis" ██████████ in FIANO ROMANO (RM)
C.F.: "omissis" - Proprietà 1/1

Attuale Identificazione catastale:**Categoria Catastale: Abitazioni di tipo Civile [A2]**

- foglio **23**, particella **83**, subalterno **501**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via San Sebastiano n. 2, Interno 1, piano 1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie Totale: 197 m² escluse aree scoperte: 175 m², rendita Euro 785,01;

Comproprietari: nessuno

L'edificio all'interno del quale è inserito L'APPARTAMENTO è stato costruito nei primi anni '80. Si compone, nel complesso, di n. 3 piani interamente fuori terra, senza interrato.

Condizioni generali dell'immobile:

Il compendio si presenta, soprattutto nelle dotazioni comuni (facciate e copertura), in discrete condizioni, meritevole tuttavia di intervento di manutenzione straordinaria generale.

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

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie, a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo, laterizio e pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: nessuno condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: maioliche di monocottura condizioni: sufficienti

Impianti:

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Condizionamento	inesistente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: mediocri conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	inesistente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Ventilazione	inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	ordinario
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni '80

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
---	----



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette RESIDENZIALI (S.U.) e delle superfici nette accessorie NON RESIDENZIALI (S.n.r.), omogeneizzate (Vedi Allegato 1).

LOTTO_02						
Destinazione	SUB.	Piano		Sup. reale (mq.)	coeff	sup. equiv. (mq.)
SOGGIORNO 2 con angolo cottura	501/B	P1	mq.	35.67	1.00	35.67
CAMERA 4	501/B	P1	mq.	14.34	1.00	14.34
STUDIO	501/B	P1	mq.	12.53	0.60	7.52
DISIMPEGNO 2	501/B	P1	mq.	2.90	1.00	2.90
DISIMPEGNO 3	501/B	P1	mq.	1.77	1.00	1.77
WC 2	501/B	P1	mq.	4.61	1.00	4.61
BALCONE 1	501/B	P1	mq.	3.80	0.20	0.76
BALCONE 2	501/B	P1	mq.	9.72	0.20	1.94
TERRAZZO 3	501/B	P1	mq.	49.28	0.30	14.78
Sup. Totale 501/B				mq. 134.62		mq. 84.30
DISIMPEGNO 4	501/A	P1	mq.	2.69	1.00	2.69
SOGGIORNO 3	501/A	P1	mq.	20.83	1.00	20.83
CAMERA 5	501/A	P1	mq.	17.75	1.00	17.75
CAMERA 6	501/A	P1	mq.	10.68	1.00	10.68
CUCINA 2	501/A	P1	mq.	7.67	1.00	7.67
WC 3	501/A	P1	mq.	7.09	1.00	7.09
TERRAZZO 1	501/A	P1	mq.	86.01	0.30	25.80
TERRAZZO 2	501/A	P1	mq.	14.43	0.20	2.89
Sup. Totale 501/A				mq. 167.15		mq. 95.40
TOT. SUP. (reale netta)				mq. 301.77		
					Tot. Sup. raggugliata (mq) 179.70	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunti da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 1.050,00.

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 29.07.2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROMA; Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROMA 2; Ufficio del Registro di RIETI; Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano (RM); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A – APPARTAMENTO (P. Primo) con corte comune _ (Sub. 501)

Categoria: Abitazioni Civili [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente Mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
APPARTAMENTO Sub 501	179.70		
	Tot. mq.	179.70	€/mq. 1.050,00 € 188.685,00

Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)

€ 188.685,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente Mq.	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota 1/1
APPARTAMENTO Sub. 501	Cat. catastale [A/2]	179.70	€ 188.685,00	€ 188.685,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20 %, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria, allo specifico stato di conservazione del compendio e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%) € 37.737,00

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale (Vedi P.to 1)
(comprehensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali) € 1.800,00

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia (Vedi P.to 7.1)
(comprehensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi comunali) € 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO-02: (2 di 3) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € **143.000,00**

Data generazione: 24.04.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti