



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 77/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2026 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 002, 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Fax: 3498784484
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

[REDACTED]une FIANO ROMANO (Codice:D561),
categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 141 mq, rendita € 960,61

foglio 22, particella 1046, subalterno 7, indirizzo VIA VENEZIA n. 16B, piano S1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria C/6, classe 5, consistenza 47 mq, superficie 56, rendita € 46,12

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [F3]

[REDACTED] foglio 22, particella 1046, subalterno 2,3, indirizzo VIA VENEZIA n. 16A, piano S1-T-1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria F/3

foglio 22, particella 1046, subalterno 4, indirizzo VIA VENEZIA n. 16A, piano S1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NON EMERSE

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NON EMERSE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002



Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Venezia 16A - 16B - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Valore complessivo intero (oltre oneri come per Legge):

€ 175.652,50

Lotto: 002

Valore complessivo intero (oltre oneri come per Legge):

€ 48.470,00



Beni in Fiano Romano (RM)
Via Venezia 16B

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 Via Venezia 16B

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 1046, subalterno 5,6, indirizzo VIA VENEZIA n. 16B, piano S1-T-1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 141 mq, rendita € 960,61

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con il sub 1, il sub 2 e il sub 8 della stessa p.la 1046.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1046, subalterno 7, indirizzo VIA VENEZIA n. 16B, piano S1, comune FIANO ROMANO (Codice: D561), categoria C/6, classe 5, consistenza 47 mq, superficie 56, rendita € 46,12

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con il sub 5 e il sub 6 della stessa p.la 1046.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie catastali in atti risultano delle difformità nella distribuzione degli spazi interni, nella posizione/dimensione di alcune aperture sia interne che esterne e un cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti come meglio evidenziato nella sezione conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Pratica DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona periferica posta a sud-est del centro abitato di Fiano Romano. La zona, caratterizzata da insediamenti non intensivi a carattere residenziale di discreto pregio, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas; la prossimità al centro abitato, alla rete autostradale e ferroviaria, e la posizione in una zona di carattere residenziale valorizzano l'immobile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Roma a 20 km .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A/1 4 km, Via Salaria Roma-Rieti 4 km

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:

- Atto Giudiziario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] di Roma in data 07/01/2015 ai nn. 74468/2014 trascritto a Roma 2 in data 13/01/2015 ai nn. Reg. Gen. 816/Reg. Part. 603.

Nota: Relativo alla piena proprietà dei fabbricati in Fiano Romano al foglio 22, part.IIa 1046, sub 5 graffato con foglio 22, part.IIa 1046, sub 6 e al foglio 22 p.IIa 1046 sub 7.

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]

[REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 696.000,00; Importo capitale: € 348.000,00 ; A rogito

del Notaio Camillo Verde in data 16/03/2010 ai nn. 28037/19878; Iscritta a Roma 2 in data 18/03/2010 ai nn. Reg. Gen. 16757/Reg. Part. 3167;

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 13/05/2010 al Reg. part. n. 5824 Reg. gen. n. 30415 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

- in data 17/01/2011 al Reg. part. n. 366 Reg. gen. n. 1885 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- in data 26/05/2011 al Reg. part. n. 5261 Reg. gen. n. 28438 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.860,14 ; A rogito del Tribunale di Tivoli in data 06/07/2016 ai nn. 1926; Iscritta a Roma 2 in data 06/02/2017 ai nn. Reg. Gen. 5176/Reg. Part. 832 ; Note: Relativa alla piena proprietà dei fabbricati siti in Fiano Romano e identificati al foglio 22, particella 1046, sub 5 graffato con foglio 22, particella 1046, sub 6 e al foglio 22, particella 1046, sub 7.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 62.000,00; Importo capitale: € 49.263,04 ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 30/07/2015 ai nn. 897; Iscritta a Roma 2 in data 08/11/2016 ai nn. Reg. Gen. 50833/Reg. Part. 8778 ; Note: Relativo alla piena proprietà dei fabbricati siti in Fiano Romano identificati al foglio 22, part.IIIa 1046, sub 4, al foglio 22, part.IIIa 1046, sub 2, e al foglio 22, particella 1046, sub 5.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 132.286,85; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito di Tribunale di Roma in data 09/04/2018 ai nn. 7251/2018; Iscritta a Roma 2 in data 19/12/2018 ai nn. Reg. Gen. 60644/Reg. Part. 10502; Note: Relativo alla piena proprietà dei fabbricati in Fiano Romano identificati al del foglio 22 particella 1046 sub 7, al foglio 22 particella 1046 sub 5 graffato con foglio 22 particella 1046 sub 6, al foglio 22 particella 1046 sub 2 graffato con foglio 22 particella 1046 sub 3 e al foglio 22 particella 1046 sub 4.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 72.000,00; A rogito del Tribunale di Rieti in data 03/05/2019 ai nn. 217; Iscritta a Roma 2 in data 07/02/2020 ai nn. 5506/821

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 72.000,00 ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 03/05/2019 ai nn. 217; Iscritta a Roma 2 in data 07/02/2020 ai nn. Reg. Gen. 5506/Reg. Part. 821 ; Note: Riguarda tutti i beni oggetto di procedura oltre altri immobili non oggetto di procedura.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 17/05/2024 ai nn. 908 trascritto a Roma 2 in data 05/07/2024 ai nn. Reg. Gen. 37546/Reg. Part. 27671;



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: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Spezzano, in data 14/05/1959; trascritto a Roma 3, in data 30/05/1959, ai nn. Reg. Gen. 31557/Reg. Part. 20850.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] dal
17/11/2005 al 03/12/2008. In forza di denuncia di successione a rogito dell' Ufficio del Registro, in data 17/12/2007, ai nn. 5/579; trascritta a Roma 2, in data 19/08/2008, ai nn. Reg. Gen. 50256/Reg. Part. 29341. Accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Elio Bergamo, in data 16/02/2011, ai nn. 3025/1446; trascritto a Roma 2, in data 24/03/2011, ai nn. 15328/9647.

Titolare/Proprietario: A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. In forza di

atto di compravendita - a rogito del Notaio Verde Camillo, in data 03/12/2008, ai nn. 25081/17746; trascritto a Roma 2, in data 09/12/2008, ai nn. Reg. Gen. 74065/Reg. Part. 43713.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Permesso di costruire n.99 del 2008. Pratica edilizia n. 103/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di demolizione di un fabbricato e ricostruzione di tre fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 19311

Rilascio in data 25/11/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con detto titolo edilizio viene progettata un'unica tipologia edilizia ripetuta per il fabbricato "A", fabbricato "B" e fabbricato "C". Fabbricati "A" e "[REDACTED]

[REDACTED] Inizio lavori in data 28/02/2009 comunicato con prot. 02/03/2009 prot. 83.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 120/2010**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 99/08 del 25/11/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/09/2010 al n. di prot. 21146

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con detto titolo edilizio vengono denunciate variazioni sul posizionamento del fabbricato "C", non oggetto di procedura esecutiva e vengono fatte delle modifiche al tipo edilizio (stesso tipo per i tre fabbricati A-B-C) consistenti nella variazione delle aperture verso l'esterno soprattutto al piano seminterrato dove ci sono dei setti in. c.a., cambia il corpo scala interno, cambiano le rampe che collegano il piano terra (rialzato) al giardino.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 56/2011**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: varianti in corso d'opera Fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/04/2011 al n. di prot. 10701

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo edilizio riguarda il fabbricato "A" consiste nella variazione della rampa di accesso al garage e il muro di contenimento al piano seminterrato. Viene cambiata la destinazione d'uso al piano seminterrato da garage a magazzino. Viene eliminata la rampa laterale che collega l'area a portico con il giardino.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 16/2014**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per il recupero di un locale da accessorio a residenziale nel fabbricato "B"

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/02/2014 al n. di prot. 4535

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2014 al n. di prot. 24389

NOTE: Il titolo edilizio riguarda il fabbricato "B".

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

FABBRICATO "B" (come indicato nelle pratiche edilizie) - Il fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire n. 99 del 2008 e successive varianti con DIA n. 120/2010 e DIA n. 16/2014. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso gli Uffici del Genio Civile di Roma, risulta concluso l'iter progettuale con il deposito del collaudo delle opere. Tuttavia, da quanto rilevato risultano delle difformità strutturali tra quanto autorizzato e quanto realizzato. Nello specifico non è stata presentata una variante al Genio Civile con le modifiche indicate nella DIA n. 120/2010 e successive. Occorrerà pertanto procedere ad un accertamento di conformità con l'intento di sanare le difformità strutturali, se conformi alle NTC vigenti e idonee staticamente, evitando il ripristino ma pagando una sanzione. Detto iter risulta percorribile se quanto realizzato risulta possedere il requisito di doppia conformità (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorari tecnici per progettazione architettonica, strutturale, eventuali indagini ed eventuale direzione dei lavori: € 30.000,00

Oneri, oblazioni e sanzioni amministrative, in via del tutto presuntiva considerando quanto indicato all'art. 16 comma 3 L.R. 15/2008: € 30.000,00

Costi di adeguamento o rimessa in pristino dello stato assentito, detto parametro tiene conto di eventuali interventi di adeguamento sismico, demolizione o ripristino dello stato di progetto: € 40.000,00

Oneri Totali presunti: € 100.000,00

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dei titoli a sanatoria. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; sono stati calcolati in via presuntiva in € 30.000,00 complessivi. Le spese di

regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e vengono stimati in via presuntiva in € 30.000,00.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DGR 436/2016
Zona omogenea:	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO C4 - PAL-OMBARO /FELCIARE
Norme tecniche di attuazione:	artt. 25 e 26 Aree destinate alle strade, ai nodi stradali, ai parcheggi pubblici e alle aree di rispetto stradale. Tracciato indicativo da definire in sede di pianificazione attuativa. art. 33, lett. d Aree di espansione con prevalente destinazione residenziale da attuarsi tramite il PUA approvato con DGR 436/2016, con indice di utilizzazione territoriale 0,16 mq/mq e con H max. 14,60 m e 9,50 m in ambito vincolato da DGRL n. 10591 del 5/12/1989. Per ogni ulteriore specifico dettaglio si fa riferimento alle NTA del PUA Palombaro-Felciare che costituiscono parte integrante delle presenti disposizioni.

Note sulla conformità:

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

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

Diritto di piena proprietà (quota pari a 1000/1000) di un villino unifamiliare sito nel Comune di Fiano Romano, con accesso da via Venezia n. 16B. L'immobile, che si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, si sviluppa su tre livelli funzionali. Il piano seminterrato, della superficie netta di circa 95 mq, è destinato a garage e locali magazzino; il piano terra, ad uso residenziale, sviluppa una superficie di circa 75 mq oltre a un'area a portico di circa 20 mq; il piano primo è invece costituito da un locale sottotetto di circa 13 mq con affaccio diretto sul soggiorno. La proprietà è completata da una corte di pertinenza esclusiva destinata a giardino, della superficie di circa 560 mq, che circonda l'intero manufatto.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio, si segnala la necessità di procedere a una ridefinizione dell'iter amministrativo in ragione di difformità, anche di carattere strutturale, che richiedono specifico accertamento. Qualora non risultasse possibile la sanatoria delle opere secondo la normativa vigente, come dettagliatamente esposto nelle sezioni specifiche della presente perizia, occorrerà procedere al ripristino dello stato assentito a cura e spese dell'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10105141005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,00**

E' posto al piano: S1, T e 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16B;
di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** apertura:
elettrica condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta e anta singola** materiale: **legno e alluminio**
protezione: **Inferriate e persiane** materiale protezione: **ferro** con-
dizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **gres e ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno blindato** con-
dizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e suc- cessive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Da normalizzare
Epoca di realizzazione/adequamento	2014
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione tiene conto delle pertinenze quali giardino e aree di manovra/parcheggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani al piano seminterrato - Locali garage e magazzino - LOTTO 1	sup reale netta	95,00	0,50	47,50
Vani al piano terra - Locali abitativi - LOTTO 1	sup reale netta	75,00	1,00	75,00
Vani al piano primo - Locali sottotetto - LOTTO 1	sup reale netta	13,00	0,50	6,50
Portico al piano terra - LOTTO 1	sup reale netta	20,00	0,50	10,00
		203,00		139,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - 2025

Zona: Fiano Romano - periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.660,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.350,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni

recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenze esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici dell'Agenzia dell'Entrate di Roma 2

Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e Agenzie Immobiliari della zona

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.650,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani al piano seminterato - Locali garage e magazzino - LOTTO 1	47,50	€ 2.350,00	€ 111.625,00
Vani al piano terra - Locali abitativi - LOTTO 1	75,00	€ 2.350,00	€ 176.250,00
Vani al piano primo - Locali sottotetto - LOTTO 1	6,50	€ 2.350,00	€ 15.275,00
Portico al piano terra - LOTTO 1	10,00	€ 2.350,00	€ 23.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 326.650,00
Valore Finale			€ 326.650,00
Valore corpo			€ 326.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 326.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 326.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	139,00	€ 326.650,00	€ 326.650,00

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%) € 48.997,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 102.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 175.652,50**

Beni in Fiano Romano (RM)

Via Venezia 16A

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.

Fabbricato in Corso di costruzione [F3] sito in Via Venezia 16A

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 10105141005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1046, subalterno 2,3, indirizzo VIA VENEZIA n. 16A, piano S1-T-1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. RM0595492 in atti dal 28/05/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 59980.1/2012)

Confini: Il bene confina con il sub 4, il sub 5 e il sub 1 della stessa p.lla 1046.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1046, subalterno 4, indirizzo VIA VENEZIA n. 16A, piano S1, comune FIANO ROMANO (Codice:D561), categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 28/05/2012 Pratica n. RM0595507 in atti dal 28/05/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 59982.1/2012)

Confini: Il bene confina con il sub 2 e il sub 3 della stessa p.lla 1046.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano planimetrie catastali
Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa e pratica Pegao, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Pratica DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona periferica posta a sud-est del centro abitato di Fiano Romano. La zona, caratterizzata da insediamenti non intensivi a carattere residenziale di discreto pregio, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas; la prossimità al centro abitato, alla rete autostradale e ferroviaria, e la posizione in una zona di

carattere residenziale valorizzano l'immobile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Roma a 20 km .

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A/1 4 km, Via Salaria Roma-Rieti 4 km

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:

- Atto Giudiziario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] da: Domanda Giudiziale esecuzione in forma specifica ; A rogito del Tribunale di Roma in data 07/01/2015 ai nn. 74468/2014 trascritto a Roma 2 in data 13/01/2015 ai nn. Reg. Gen. 816/Reg. Part. 603.
Nota: Relativo alla piena proprietà dei fabbricati in Fiano Romano al foglio 22, part.IIa 1046, sub 5 graffato con foglio 22, part.IIa 1046, sub 6 e al foglio 22 p.IIa 1046 sub 7.

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]
[REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 696.000,00; Importo capitale: € 348.000,00 ; A rogito del Notaio Camillo Verde in data 16/03/2010 ai nn. 28037/19878; Iscritta a Roma 2 in data 18/03/2010 ai nn. Reg. Gen. 16757/Reg. Part. 3167;
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
- in data 13/05/2010 al Reg. part. n. 5824 Reg. gen. n. 30415 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE
- in data 17/01/2011 al Reg. part. n. 366 Reg. gen. n. 1885 Tipo di atto: 0819 -

RESTRIZIONE DI BENI

- in data 26/05/2011 al Reg. part. n. 5261 Reg. gen. n. 28438 Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 62.000,00; Importo capitale: € 49.263,04 ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 30/07/2015 ai nn. 897; Iscritta a Roma 2 in data 08/11/2016 ai nn. Reg. Gen. 50833/Reg. Part. 8778 ;
Note: Relativo alla piena proprietà dei fabbricati siti in Fiano Romano identificati al foglio 22, part.IIIa 1046, sub 4, al foglio 22, part.IIIa 1046, sub 2, e al foglio 22, particella 1046, sub 5.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 132.286,85; Importo capitale: € 115.000,00; A rogito di Tribunale di Roma in data 09/04/2018 ai nn. 7251/2018; Iscritta a Roma 2 in data 19/12/2018 ai nn. Reg. Gen. 60644/Reg. Part. 10502;
Note: Relativo alla piena proprietà dei fabbricati in Fiano Romano identificati al del foglio 22 particella 1046 sub 7, al foglio 22 particella 1046 sub 5 graffato con foglio 22 particella 1046 sub 6, al foglio 22 particella 1046 sub 2 graffato con foglio 22 particella 1046 sub 3 e al foglio 22 particella 1046 sub 4.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 72.000,00; A rogito del Tribunale di Rieti in data 03/05/2019 ai nn. 217; Iscritta a Roma 2 in data 07/02/2020 ai nn. 5506/821

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 72.000,00 ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 03/05/2019 ai nn. 217; Iscritta a Roma 2 in data 07/02/2020 ai nn. Reg. Gen. 5506/Reg. Part. 821 ;
Note: Riguarda tutti i beni oggetto di procedura oltre altri immobili non oggetto di procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 17/05/2024 ai nn. 908 trascritto a Roma 2 in data 05/07/2024 ai nn. Reg. Gen. 37546/Reg. Part. 27671;

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:** Nessuna.**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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**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 specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

per i diritti di 1/1 dal 14/05/1959 al 17/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Spezzano, in data 14/05/1959; trascritto a Roma 3, in data 30/05/1959, ai nn. Reg. Gen. 31557/Reg. Part. 20850.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/11/2005 al 03/12/2008. In forza di In forza di denuncia di successione a rogito dell' Ufficio del Registro, in data 17/12/2007, ai nn. 5/579; trascritta a Roma 2, in data 19/08/2008, ai nn. Reg. Gen. 50256/Reg. Part. 29341. Accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Elio Bergamo, in data 16/02/2011, ai nn. 3025/1446; trascritto a Roma 2, in data 24/03/2011, ai nn. 15328/9647.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Verde Camillo, in data 03/12/2008, ai nn. 25081/17746; trascritto a Roma 2, in data 09/12/2008, ai nn. Reg. Gen. 74065/Reg. Part. 43713.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Permesso di costruire n.99 del 2008. Pratica edilizia n. 103/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di demolizione di un fabbricato e ricostruzione di tre fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2008 al n. di prot. 19311

Rilascio in data 25/11/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con detto titolo edilizio viene progettata un'unica tipologia edilizia ripetuta per il fabbricato "A", fabbricato "B" e fabbricato "C". Fabbricati "A" e "B" oggetto di procedura. Voltura del Permesso di Costruire n. 99/2008 alla soc. [REDACTED]. Inizio lavori in data 28/02/2009 comunicato con prot. 02/03/2009 prot. 83.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 120/2010**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 99/08 del 25/11/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/09/2010 al n. di prot. 21146

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con detto titolo edilizio vengono denunciate variazioni sul posizionamento del fabbricato "C", non oggetto di procedura esecutiva e vengono fatte delle modifiche al tipo edilizio (stesso tipo per i tre fabbricati A-B-C) consistenti nella variazione delle aperture verso l'esterno soprattutto al piano seminterrato dove ci sono dei setti in. c.a., cambia il corpo scala interno, cambiano le rampe che collegano il piano terra (rialzato) al giardino.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 56/2011**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: varianti in corso d'opera Fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/04/2011 al n. di prot. 10701

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo edilizio riguarda il fabbricato "A" consiste nella variazione della rampa di accesso al garage e il muro di contenimento al piano seminterrato. Viene cambiata la destinazione d'uso al piano seminterrato da garage a magazzino. Viene eliminata la rampa laterale che collega l'area a portico con il giardino.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 16/2014**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per il recupero di un locale da accessorio a residenziale nel fabbricato "B"

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/02/2014 al n. di prot. 4535

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2014 al n. di prot. 24389

NOTE: Il titolo edilizio riguarda il fabbricato "B".

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [F3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

FABBRICATO "A" (come indicato nelle pratiche edilizie) - Il fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire n. 99 del 2008 e successive varianti con DIA n. 120/2010 e DIA n. 56/2011. Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso gli Uffici del Genio Civile di Roma, non risulta una pratica inerente la struttura del fabbricato oggetto di valutazione. Occorrerà pertanto procedere ad un accertamento di conformità con l'intento di sanare l'iter strutturale, se conformi alle NTC vigenti e idonee staticamente, evitando il ripristino ma pagando una sanzione. Detto iter risulta percorribile se quanto realizzato risulta possedere il requisito di doppia conformità (conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorari tecnici per progettazione architettonica, strutturale, eventuali indagini ed eventuale direzione dei lavori: € 30.000,00

Oneri, oblazioni e sanzioni amministrative, in via del tutto presuntiva considerando quanto indicato all'art. 16 comma 3 L.R. 15/2008: € 30.000,00

Costi di adeguamento o rimessa in pristino dello stato assentito, detto parametro tiene conto di eventuali interventi di adeguamento sismico, demolizione o ripristino dello stato di progetto: € 40.000,00

Oneri Totali presunti: € 100.000,00

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomuni ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dei titoli a sanatoria. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; sono stati calcolati in via presuntiva in € 30.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e vengono stimati in via presuntiva in € 30.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Bene futuro [F]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 436/2016
Zona omogenea:	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO C4 - PAL-OMBARO /FELCIARE
Norme tecniche di attuazione:	artt. 25 e 26 Aree destinate alle strade, ai nodi stradali, ai parcheggi pubblici e alle aree di rispetto stradale. Tracciato indicativo da definire in sede di pianificazione attuativa. art. 33, lett. d Aree di

espansione con prevalente destinazione residenziale da attuarsi tramite il PUA approvato con DGR 436/2016, con indice di utilizzazione territoriale 0,16 mq/mq e con H max. 14,60 m e 9,50 m in ambito vincolato da DGRL n. 10591 del 5/12/1989. Per ogni ulteriore specifico dettaglio si fa riferimento alle NTA del PUA Palombaro-Felciare che costituiscono parte integrante delle presenti disposizioni.

Note sulla conformità:

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

Descrizione: Fabbricato in Corso di costruzione [F3] di cui al punto A

Piena proprietà (quota pari a 1000/1000) di un villino unifamiliare sito nel Comune di Fiano Romano, via Venezia 16A. L'immobile si presenta attualmente allo stato grezzo, essendo state realizzate unicamente le strutture portanti, i solai e la copertura. Il fabbricato, in corso di costruzione, si articola su tre livelli funzionali: un piano seminterrato, della superficie netta di circa 100 mq, destinato a locali magazzino; un piano terra di circa 80 mq ad uso residenziale, integrato da un'area a portico di circa 20 mq; un piano primo, costituito da un locale sottotetto di circa 14 mq con affaccio sulla sottostante zona giorno. La proprietà è completata da un'area esterna di pertinenza destinata a giardino, della superficie di circa 500 mq, che si sviluppa sui quattro lati del manufatto.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo, si evidenzia la necessità di procedere a una complessa ridefinizione dell'iter edilizio e urbanistico. Dagli accertamenti condotti dalla scrivente CTU, è emersa la totale assenza di titoli autorizzativi a livello strutturale (deposito sismico/genio civile), oltre a ulteriori difformità che richiedono una verifica di compatibilità con la normativa edilizia/urbanistica vigente. Qualora non risultasse tecnicamente o giuridicamente possibile sanare le irregolarità descritte, o in caso di accertata inidoneità statica delle opere realizzate, l'aggiudicatario dovrà farsi carico del ripristino dello stato originariamente assentito, previa demolizione delle porzioni abusive o non regolarizzabili.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **217,00**

E' posto al piano: S1, T e 1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14A;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione tiene conto delle pertinenze quali giardino e aree di manovra/parcheggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani al piano seminterrato - Locali magazzino - LOTTO 2	sup reale netta	103,00	0,50	51,50
Vani al piano terra - Locali abitativi - LOTTO 2	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
Vani al piano primo - Locali sottotetto - LOTTO 2	sup reale netta	14,00	0,50	7,00
Portico al piano terra - LOTTO 2	sup reale netta	20,00	0,50	10,00
		217,00		148,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - 2025

Zona: Fiano Romano - periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.660,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.350,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di

compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenze esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici dell'Agenzia dell'Entrate di Roma 2

Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e Agenzie Immobiliari della zona

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in Corso di costruzione [F3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani al piano seminter-rato - Locali magazzino - LOTTO 2	51,50	€ 1.200,00	€ 61.800,00
Vani al piano terra - Locali abitativi - LOTTO 2	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00
Vani al piano primo - Locali sottotetto - LOTTO 2	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00
Portico al piano terra - LOTTO 2	10,00	€ 1.200,00	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 178.200,00

Valore Finale € 178.200,00

Valore corpo € 178.200,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 178.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 178.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato in Corso di costruzione [F3]	148,50	€ 178.200,00	€ 178.200,00

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%)	€ 26.730,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 103.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.470,00
---	-------------

Data generazione:
02-02-2026

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO