

**ALLEGATO N.10**

Perizia con omissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **118/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.02.2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice Colonnello Roberto**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI  
**Fax:** 0746485473  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

.

**Bene:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 27, particella 379, subalterno 1, indirizzo VIA DELLA FELCIARELLA SNC, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 108 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 100 m<sup>2</sup>, rendita € 653,32

foglio 27, particella 379, subalterno 2, indirizzo VIA DELLA FELCIARELLA SNC, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C/6, classe 2, consistenza 84 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 100 m<sup>2</sup>, rendita € 47,72

### 2 Stato di possesso

.

**Bene:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC - FELCIARELLE - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 143.956,73

Beni in **Fiano Romano (RM)**  
Località/Frazione **FELCIARELLE**  
VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: FELCIARELLE, VIA DELLA FELCIARELLA n. SNC**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 27, particella 379, subalterno 1, indirizzo VIA DELLA FELCIARELLA SNC, piano T, comune Fiano Romano, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 108 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 100 m<sup>2</sup>, rendita € 653,32

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

Confini: Nord: Part. 378 Sud: Part. 378 Est: Part. 378 Ovest: Part. 378

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 27, particella 379, subalterno 2, indirizzo VIA DELLA FELCIARELLA SNC, piano S1, comune Fiano Romano, categoria C/6, classe 2, consistenza 84 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 100 m<sup>2</sup>, rendita € 47,72

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

Confini: Nord: Part. 378 Sud: Part. 378 Est: Part. 378 Ovest: Part. 378

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Part. 379 sub. 1: - maggiore consistenza della superficie abitativa con conseguente riduzione della zona porticata; - differente posizionamento e consistenza delle superfici vetrate; - diversa distribuzione di spazi interni; - realizzazione interna di scala di collegamento; - differente altezza interna; - realizzazione di muretti parapetto nella zona porticata.

Part. 379 sub. 2: - realizzazione difforme dell'intercapedine perimetrale con inglobamento della medesima alle consistenze interne; - differente posizionamento e consistenza delle superfici vetrate/ingressi; - diversa distribuzione di spazi interni; - cambio di destinazione d'uso; - realizzazione interna di scala di collegamento; - differente realizzazione del muro di contenimento.

Regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

DOCFA: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, 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.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO; A rogito di MATTIANGELI ALESSANDRO in data 19/06/2002 ai nn. 92987 iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 10/07/2002 ai nn. 29668/20854;

CON IL SUDETTO ATTO IL COMUNE DI FIANO ROMANO HA SUBORDINATO IL RILASCIO DELLA STESSA ALLA PRESENTAZIONE DI UN ATTO MEDIANTE IL QUALE I SIGNORI OMISSIS SI SONO IMPEGNATI: - A VINCOLARE L'AREA OCCORRENTE DI METRI QUADRATI 10.708 (DIECIMILASETTECENTOOTTO), AL SERVIZIO DELLA PROGETTATA COSTRUZIONE; - A CONSERVARE LA DESTINAZIONE D'USO RIPORTATE NEL PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE DI FIANO ROMANO CHE A SEGUITO DI ACCERTAMENTI ESEGUITI DAL NOTAIO SOPRA CITATO L'AREA OGGETTO DELL'OBBLIGAZIONE CHE SI TRASCRIVE, NON RISULTA ESSERE STATA GIA VINCOLATA AL SERVIZIO DI ALTRE COSTRUZIONI. DESIDERANDO, GLI STESSI UNIFORMARSI A QUANTO E STATO RICHIESTO DAL COMUNE DI FIANO ROMANO CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE SE, LORO EREDI ED AVENTI CAUSA, SI SONO IMPEGNATI: - A VINCOLARE IRREVOCABILMENTE E DEFINITIVAMENTE IL LOTTO DI TERRENO DI METRI QUADRATI 10.708 (DIECIMILASETTECENTOOTTO), DI LORO PROPRIETA, DESCRITTO IN PREMESSA, AL SERVIZIO DELLA COSTRUZIONE DA REALIZZARE, COSI COME LE DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO. L'OBBLIGAZIONE ANZIDETTA, DA TRASCRIVERSI AGLI UFFICI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 NON POTRA ESSERE CANCELLATA O MODIFICATA SENZA IL BENESTARE DEL COMUNE DI FIANO ROMANO.

#### 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di MATTIANGELI ALESSANDRO in data 08/06/2005 ai nn. 102321/37760; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 14/06/2005 ai nn. 38337/11064;  
Note: si segnala a margine della suddetta formalità: ANNOTAZIONE presentata il 19/02/2008 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 2494 Registro generale n. 10344 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di MATTIANGELI ALESSANDRO in data 12/09/2008 ai nn. 112689/44311; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 22/09/2008 ai nn. 55831/11763

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A firma del Tribunale di Rieti in data 28/09/2021 ai nn. 863 iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 13/10/2021 ai nn. 55098/39735;

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

-

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Si rappresenta che all'attualità non è possibile redigere l'APE causa assenza di libretto della centrale termica.

**Avvertenze ulteriori:** L'edificio oggetto della presente esecuzione è servito da stradello interpodereale ma risulta di fatto intercluso poiché ricompreso all'interno di un terreno non oggetto della presente procedura (ancorché intestante alla medesima odierna parte esecutata).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 05/03/2001 al 08/06/2005. In forza di atto di affrancazione - a rogito di Notaio Mattiangeli Alessandro, in data 05/03/2001, ai nn. 88451; trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, in data 29/03/2001, ai nn. 11367/7686.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 08/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mattiangeli Alessandro, in data 08/06/2005, ai nn. 102322/37761; trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, in data 15/06/2005, ai nn. 38768/21989.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 132/2001 - concessione n. 53/2002  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: costruzione di fabbricato uso civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 22/11/2001 al n. di prot. 16270  
Rilascio in data 25/05/2002

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Part. 379 sub. 1: - maggiore consistenza della superficie residenziale con conseguente riduzione della zona porticata; - differente posizionamento e consistenza delle superfici vetrate; - diversa distribuzione di spazi interni; - realizzazione interna di scala di collegamento; - realizzazione di controsoffitto sottotetto; - realizzazione di muretti parapetto nella zona porticata.

Part. 379 sub. 2: - realizzazione difforme dell'intercapedine perimetrale con inglobamento della medesima alle consistenze interne; - differente posizionamento e consistenza delle superfici vetrate/ingressi; - diversa distribuzione di spazi interni; - cambio di destinazione d'uso; - realizzazione interna di scala di collegamento; - differente realizzazione del muro di contenimento quindi della rapa esterna.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria e ripristino previa acquisizione dei pareri sovracomunali  
SCIA in sanatoria+ ripristino: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Note: Si rappresenta che i cambi di destinazione d'uso e l'aumento di cubatura residenziale non potranno essere sanati pertanto dovrà essere ripristinato lo status quo ante operam.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E2 - agricola normale
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente procedura è composto da unità abitativa che si sviluppa su due livelli collegati da scala interna. Al piano terra si trovano rispettivamente portico d'ingresso (mq 20,56), soggiorno (mq 25,70), corridoio (mq 11,10), Bagno 1 (mq 7,40), Camera 1 (mq 13,20), Camera 2 (mq 12,00), Camera 3 (mq 16,90) e bagno 2 (mq 3,55), al piano seminterrato si trovano rispettivamente soggiorno (mq 33,30), wc 1 (mq 4,00), cucina (mq 17,00), Magazzino 1 (mq 17,40), Magazzino 2 (mq 25,70), wc 2 (mq 3,10) e locale tecnico (mq 2,76). L'edificio de quo ancorché servito da stradello interpoderale risulta di fatto intercluso poiché ricompreso all'interno di un terreno non oggetto della presente procedura (ancorché intestante alla medesima odierna parte eseguita).

**1. Quota e tipologia del diritto****1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>grate e persiane</b> materiale protezione: <b>ferro e alluminio</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in gress</b>

Pavim. Interna materiale: **cotto**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato**

Rivestimento ubicazione: **bagni e angolo cottura** materiale: **piastrelle**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo**

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea**

Antifurto

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico (piano terra)	sup reale netta	20,56	0,35	7,20
Soggiorno (piano terra)	sup reale netta	25,70	1,00	25,70
Corridoio (piano terra)	sup reale netta	11,10	0,80	8,88
Bagno 1 (piano terra)	sup reale netta	7,40	0,90	6,66
Camera 1 (piano terra)	sup reale netta	13,20	1,00	13,20
Camera 2 (piano terra)	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
Camera 3 (piano terra)	sup reale netta	16,90	1,00	16,90
Bagno 2 (piano terra)	sup reale netta	3,55	1,05	3,73
Soggiorno (piano seminterrato)	sup reale netta	33,30	0,50	16,65
wc 1 (piano seminterrato)	sup reale netta	4,00	0,40	1,60
Cucina (piano seminterrato)	sup reale netta	17,00	0,50	8,50
Magazzino 1 (piano seminterrato)	sup reale netta	17,40	0,40	6,96
Magazzino 2 (piano seminterrato)	sup reale netta	25,70	0,40	10,28
wc 2 (piano seminterrato)	sup reale netta	3,10	0,40	1,24
Loc. tecnico (piano seminterrato)	sup reale netta	2,76	0,30	0,83
		<b>213,67</b>		<b>140,32</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Roma emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2022 Semestre 1.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 203.478,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico (piano terra)	7,20	€ 1.450,00	€ 10.440,00
Soggiorno (piano terra)	25,70	€ 1.450,00	€ 37.265,00
Corridoio (piano terra)	8,88	€ 1.450,00	€ 12.876,00
Bagno 1 (piano terra)	6,66	€ 1.450,00	€ 9.657,00
Camera 1 (piano terra)	13,20	€ 1.450,00	€ 19.140,00
Camera 2 (piano terra)	12,00	€ 1.450,00	€ 17.400,00
Camera 3 (piano terra)	16,90	€ 1.450,00	€ 24.505,00
Bagno 2 (piano terra)	3,73	€ 1.450,00	€ 5.408,50
Soggiorno (piano seminterrato)	16,65	€ 1.450,00	€ 24.142,50
wc 1 (piano seminterrato)	1,60	€ 1.450,00	€ 2.320,00
Cucina (piano seminterrato)	8,50	€ 1.450,00	€ 12.325,00
Magazzino 1 (piano seminterrato)	6,96	€ 1.450,00	€ 10.092,00
Magazzino 2 (piano seminterrato)	10,28	€ 1.450,00	€ 14.906,00
wc 2 (piano seminterrato)	1,24	€ 1.450,00	€ 1.798,00
Loc. tecnico (piano seminterrato)	0,83	€ 1.450,00	€ 1.203,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 203.478,50
Valore corpo			€ 203.478,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 203.478,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 203.478,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	140,32	€ 203.478,50	€ 203.478,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 30.521,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 29.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 143.956,73</b>
---	---------------------

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Albani**