

---

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

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **53/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
**23/11/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

**Esperto alla stima:** GEOMETRA MARCO SORANA  
**Codice fiscale:** SRNMRC73E22H282C  
**Partita IVA:** 00876060575  
**Studio in:** VIA P. BORSELLINO 7 - 02100 RIETI  
**Telefono:** 0746760778  
**Fax:** 0746760778  
**Pec:** marco.sorana@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

-foglio 12, particella 1124, subalterno 6, indirizzo via Federico Fellini, interno 5, piano T-1, comune Fiano Romano, categoria A/7, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 90 mq, rendita € 743,70

-foglio 12, particella 1124, subalterno 11, indirizzo Via Federico Fellini, interno B, piano T, comune Fiano Romano, categoria c/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 11 mq, rendita € 6,25

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** NESSUNO

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Federico Fellini n.47 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 144.207,00



Beni in Fiano Romano (RM)  
Località/Frazione  
via Federico Fellini n.47

**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 Federico Fellini n.47**

Note: Trattasi di villino a schiera in complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica ben distinti tra loro, l'uno, ospitante l'immobile oggetto della presente, costituito da 4 unità immobiliari tra loro contigue e l'altro da tre.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [redacted] Piena proprietà

[redacted] Stato Civile: sposato - Regime

Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
foglio 12, particella 1124, subalterno 6,  
indirizzo via Federico Fellini, interno 5, piano T-1, comune Fiano Romano,  
categoria A/7, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 90 mq, rendita € 743,70

Derivante da:

Atto pubblico del 31/07/2012 - Rogante Notaio Di Zillo sede: Roma - Compravendita n.  
26265.1/2012

Confini:

a est con sub 5, a ovest con sub 7, a sud con strada comunale, a nord con sub 1 .

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
foglio 12, particella 1124, subalterno 11,  
indirizzo Via Federico Fellini, interno B, piano T, comune Fiano Romano,  
categoria c/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 11 mq, rendita € 6,25

Derivante da:

Atto pubblico del 31/07/2012 - Rogante Notaio Di Zillo sede: Roma - Compravendita n.  
26265.1/2012



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Immobile NON CONFORME CATASTALMENTE per nuova disposizione degli spazi interni per piccole variazioni rispetto alla graficizzazione catastatale delle partizioni interne e per differenti destinazione d'uso del piano primo, catalogato catastalmente come locale stireria, stenditoio, lavanderia, nella realtà ospita camere da letto, quindi destinazione residenziale.

Regolarizzabili mediante:

Nuova redazione di Documento DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Variazione per differente destinazione d'uso e partizione degli spazi interni

Redazione Documento DOCFA:

€ 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Immobile sito nel Comune di Fiano Romano (RM) in zona semicentrale,(via F. Fellini n. 47) perfettamente collegata con il centro della cittadina e con tutti i servizi pubblici e privati presenti in zona

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** area industriale di Fiano Romano - Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** paesaggio rurale della campagna sabino/romana.

**Attrazioni storiche:** Locus Feroniae - area archeologica con rinvenimento di un villaggio romano del periodo imperiale.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale 200 ml, snodo autostradale di Fiano Romano 4 km, Stazione Ferroviaria di Fara in Sabina 10 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**



Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata 01/10/2012 a favore di Unicredit Banca spa, [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 232.500,00;  
Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di Notaio Blasi Linda in data 24/09/2007 ai  
nn. 79463/4123; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 25/09/2007 ai nn. 72489/22077

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria; Importo ipoteca:  
€ 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00 ; A rogito di Notaio Di Zillo Alessandro in  
data 31/07/2012 ai nn. 612/449

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED];  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ;  
A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 28/03/2019 ai nn. 278 iscrit-  
to/trascritto a Rieti in data 07/05/2019 ai nn. 21841/15212;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere:  
Annotazione 11/05/2012; A rogito di Notaio Cordasco Pasquale in data 24/11/2005 ai  
nn. 104386; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 11/05/2012 ai nn. 22015/3622;

- Descrizione onere:  
Annotazione del 25-09-2012; A rogito di Notaio Di Zillo Alessandro in data  
20/07/2012 ai nn. 595/436; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 25/09/2012 ai nn.  
42264/6493;

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.



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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 14/12/2005 al 31/07/2012 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cannata Berardo;  
trascritto a Roma 2, in data 30/12/2005, ai nn. 86389/49856.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 31/07/2012 ad oggi (attuale proprietario) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Zillo Alessandro, in data 30/07/2012, ai  
nn. 611/448; trascritto a Roma 2 , in data 03/08/2012, ai nn. 37235/26265.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 22/04 del 04/03/2004 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: lavori di realizzazione di 3 fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/03/2004

Abitabilità/agibilità in data 13/12/2005

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Cambio d'uso al piano primo, con trasformazione da locali accessori: lavanderia, stireria e stenditoio con servizio a residenziale, ovvero tre camere con bagno.

Nuova disposizione degli spazi interni.

Si riporta anche una differente altezza dei solai di interpiano realizzati in variazione a quanto autorizzato e un aumento della superficie del balcone di primo piano.

Tali difformità, risultano non sostanziali, secondo l'Art. 17 comma d) L.R. 15/08 e sanabili con pratica da produrre al settore LL.PP. della Regione Lazio (ex Genio Civile) contestualmente a Permesso di Costruire in Sanatoria da produrre all'ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Fiano Romano.

Regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Ripristino dello stato autorizzato nel locale sottotetto, variazione del prospetto e nuova dimensione del balcone di primo piano.

oneri: € 5.000,00



sanzione : € 1.000,00  
 redazione progetto per sanatoria: € 5.000,00  
 Oneri Totali: € 11.000,00

Note:

Ad autorizzazione avvenuta dovranno seguire lavori di ripristino dello stato autorizzato e smontaggio dell'impianto di riscaldamento di primo piano.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

Non si dichiara la conformità edilizia per cambio d'uso al piano primo, con trasformazione da locali accessori: lavanderia, stireria e stenditoio con servizio a residenziale, ovvero tre camere con servizio

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con Dgr 316/2011
Norme tecniche di attuazione:	<p>Sottozone C2 Edilizia semiestensiva. Queste sottozone si riferiscono a terreni con una struttura proprietaria fortemente frazionata, già urbanizzati. Le aree la cui edificazione presenta le caratteristiche delle zone B, come da D.M. 1444/68, si attuano tramite concessione diretta secondo i seguenti parametri e indici: - indice di utilizzazione fondiaria = 0,18 mq/mq - H max. = 7,00 m - Distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 m - Superficie minima di intervento = 1.500 mq Per quanto riguarda le zone C2 (latitante via Tiberina in prossimità di via P.Togliatti, già ricompresa nel Piano Particolareggiato obbligatorio approvato dalla Regione, il lotto minimo è di mq 600. Per le rimanenti aree, che risultano graficamente perimetrate, l'attuazione è prevista tramite i P.U.A. che dovranno essere estesi all'intera zona omogenea o alle parti comprese fra le zone omogenee contermini le strade esistenti o quelle previste dal P.R.G. I P.U.A. dovranno attenersi ai seguenti parametri e indici: - indice di utilizzazione territoriale = 0,11 mq/mq - altezza max. = m 7,00 - distanza dalle strade e dai confini = 5,00 m - 29 - parcheggi in ragione di 10 mq ogni 30 mq di SUL. Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali, indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SUL realizzabile. Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M. 1444/68, per tali destinazioni.</p>

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:	0.18 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7.00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Compendio immobiliare composto da villetta a schiera, parte di una costruzione di quattro unità immobiliari. Articolata su due piani, un rialzato (p. 1) in cui si individua la zona giorno e un primo piano in cui insiste la zona notte.

Completa il compendio un posto auto di proprietà. Gli immobili sorgono nella immediatezza del centro del Comune di Fiano Romano (RM) in un contesto residenziale nelle cui vicinanze sorgono servizi e attività commerciali. Immobile gravato da cambio d'uso non autorizzato, del primo piano, da locale accessorio a residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,66**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.77 ml

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in ottimo stato di manutenzione e cura.



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

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>in legno i portoni di ingresso, le finestre in alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e metallo</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	Termico e Produzione acqua calda sanitaria
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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:**

Compendio immobiliare composto da villetta a schiera, parte di una costruzione di quattro unità immobiliari. Articolata su due piani, un rialzato (p. 1) in cui si individua la zona giorno e un primo piano in cui insiste la zona notte.

Completa il compendio un posto auto di proprietà.

Gli immobili sorgono nella immediatezza del centro del Comune di Fiano Romano (RM) in un contesto residenziale nelle cui vicinanze sorgono servizi e attività commerciali.

Immobile gravato da cambio d'uso non autorizzato, del primo piano, da locale accessorio a residenziale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico	sup reale netta	16,90	0,15	2,54
Sala	sup reale netta	31,88	1,00	31,88
Cucina	sup reale netta	13,57	1,00	13,57
Wc	sup reale netta	6,60	1,00	6,60
Centrale termica	sup reale netta	3,12	0,15	0,47
Camera	sup reale netta	20,06	1,00	20,06
Camera	sup reale netta	10,80	1,00	10,80
Camera	sup reale netta	9,68	1,00	9,68
Balcone	sup reale netta	7,05	0,25	1,76
		<b>119,66</b>		<b>97,36</b>



## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 1

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1700

## Accessori

A

1. Posto auto scoperto
- Posto al piano Terra  
Composto da Area asfaltata  
Sviluppa una superficie complessiva di 11.24 mq  
Destinazione urbanistica: Posto auto scoperto  
Valore a corpo: € 6.000,00 (seimila/00)

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima redatta adottando criterio parametrico comparativo, avendo avuto cura di esaminare a fondo gli immobili oggetto della presente e le loro peculiarità, e confrontandoli con manufatti con caratteristiche il più possibile simili ed omogenee presenti sul mercato immobiliare di riferimento.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, Agenzie immobiliari di zona;

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

Ville e Villini in normale stato manutentivo -

Valori:

- minimo 1.200,00 €/mq;

- massimo 1.700,00 €/mq..



## 8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.100,95.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico	2,54	€ 1.700,00	€ 4.318,00
Sala	31,88	€ 1.700,00	€ 54.196,00
Cucina	13,57	€ 1.700,00	€ 23.069,00
Wc	6,60	€ 1.700,00	€ 11.220,00
Centrale termica	0,47	€ 1.700,00	€ 799,00
Camera	20,06	€ 1.350,00	€ 27.081,00
Camera	10,80	€ 1.350,00	€ 14.580,00
Camera	9,68	€ 1.350,00	€ 13.068,00
Balcone	1,76	€ 1.350,00	€ 2.376,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 150.707,00
A detrarre			
Spese per regolarizzazione edilizia			€ 11.000,00
Spese per regolarizzazione catastale - DOCFA			€ 1.500,00
Valore complessivo			€ 138.207,00
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 144.207,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.207,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore complessivo intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Posto auto	97,36	€ 144.207,00	€ 144.207,00

**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% )

€ 21.631,05

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

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

€ 122.575,95

Data generazione:  
20-11-2022

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA MARCO SORANA**

