
TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:
SIG. _____]

N° Gen. Rep. **135/2021**
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/01/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Giudice Dott.ssa BARBARA VICARIO

Custode Giudiziario:
Avv. ALESSIA MOSTOCOTTO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

Lotto 001 - Corpi A-B-C

Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio In: Labro 3 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746-203503 – 339-7943839
Email: andrea_giovanelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovanelli@ingpec.eu



Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/11/2023, l'immobile è risultato Libero.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/11/2023, l'immobile è risultato Libero.

Corpo C: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/11/2023, l'immobile è risultato Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

Beni: Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub 58 (abitazione), Sub. 33 (cantina, Particella 861 Sub 6 (posto auto)).

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Corpo C: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti.

Beni: Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub 58 (abitazione), Sub. 33 (cantina, Particella 861 Sub 6 (posto auto)).

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Creditori Iscritti: Nessuno.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.



Creditori Iscritti: Nessuno.

Corpo C: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

Creditori Iscritti: Nessuno.

5. Comproprietari.

Beni: Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub 58 (abitazione), Sub. 33 (cantina, Particella 861 Sub 6 (posto auto).

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Comproprietari: Nessuno.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.

Comproprietari: Nessuno.

Corpo C: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali.

Beni: Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub 58 (abitazione), Sub. 33 (cantina), Particella 861 Sub 6 (posto auto).

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Misure Penali: Non note.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.

Misure Penali: Non note.

Corpo C: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

Misure Penali: Non note.



7. Continuità delle Trascrizioni.

Beni: Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub 58 (abitazione), Sub. 33 (cantina, Particella 861 Sub 6 (posto auto).

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Continuità delle Trascrizioni: SI.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.

Continuità delle Trascrizioni: SI.

Corpo C: Immobile adibito ad **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

Continuità delle Trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub 58 (abitazione), Sub. 33 (cantina, Particella 861 Sub 6 (posto auto).

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58.

Corpo B: Immobile adibito a **Cantina** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33.

Corpo C: Immobile adibito ad **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6.

LOTTO 001 / CORPI A-B-C: Valore complessivo intero nello stato di libero oppure nello stato di occupato in cui attualmente si trova: **81.500,00 €**



Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58 (Abitazione), Sub 33 (Cantina) e Particella 861 Sub 6 (Posto Auto Scoperto Esclusivo).

LOTTO 001: CORPI A-B-C

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche la copia semplice delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 58.

Immobile sito in Fiano Romano (RM) - CAP 00065 - Via Umberto Terracini n.6.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in prossimità del suo centro abitato nella prima periferia, precisamente in Via Umberto Terracini n.6; è caratterizzato da un appartamento, posto al piano terra, di un più ampio fabbricato su più piani, plurifamiliare e con accesso diretto dalla via pubblica, composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera da letto e bagno, con annesso giardino esclusivo. Lo stesso risulta in un sufficiente stato manutentivo, richiedendo operazioni di ordinaria manutenzione per renderlo immediatamente abitabile, sebbene non sia stato possibile in sede di sopralluogo verificare la consistenza ed il reale funzionamento degli impianti tecnologici al servizio dello stesso.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

-

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

n.

Immobile Adibito a Civile

- Unità immobiliare adibita ad **Abitazione**, identificata al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58, Indirizzo Via Alcide De Gasperi snc, Piano T, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale: 55 mq, Rendita € 393,80.

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

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58, confina a Nord con il Sub. 56 ed il Sub. 59, a Sud con la particella n.861, ad Est con il Sub 73 ed ad Ovest con il Sub. 57, tutti di altra proprietà.



CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/11/2023 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata sostanzialmente conforme, non essendo state individuate difformità significative per la stessa.

Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Cantina identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 33.

Immobile sito in Fiano Romano (RM) - CAP 00065 - Via Umberto Terracini n.6.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in prossimità del suo centro abitato nella prima periferia, e precisamente in Via Umberto Terracini n.6; è caratterizzato da un locale cantina, posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato su più piani, plurifamiliare e con accesso diretto dalla via pubblica. Lo stesso risulta in un normale stato manutentivo.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

R

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

Immobile adibito a Cantina così costituito:

- Unità immobiliare adibita a **Cantina**, identificata al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33, Indirizzo Via Alcide De Gasperi snc, Piano S1, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 3 mq, Superficie Catastale: 4 mq, Rendita € 3,72.

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

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Sub. 33, confina con altri immobili simili e precisamente a Nord con il Sub. 34, a Sud con il Sub. 32, ad Ovest con il Sub. 36, trattandosi per tutti di altre cantine di altra proprietà, mentre confina ad Est con il Sub. 1, quale area condominiale comune.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/11/2023 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata non conforme, per la presenza di una difformità inerente l'ubicazione della porta di accesso.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle Planimetrie Catastali della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli Artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. oltre che dalla L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti



preposti alla ricezione, valutazione e rilascio del titolo suddetto.

Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCCA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 350,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 500,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Posto Auto Scoperto Esclusivo, identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Subalterno 6.

Immobile sito in Fiano Romano (RM) - CAP 00065 - Via Umberto Terracini n.6.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in prossimità del suo centro abitato nella prima periferia, in Via Umberto Terracini n.6; è caratterizzato da un posto auto scoperto esclusivo all'interno di specifica area adibita a parcheggi residenziali al servizio del limitrofo fabbricato, con accesso diretto dalla via pubblica.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

[REDAZIONE] Proprietà per 1/1.

Immobile Adibito a Posto Auto Scoperto Esclusivo così costituito:

- Unità immobiliare adibita a **Posto auto**, identificata al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6, Indirizzo Via Alcide De Gasperi snc, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale: 13 mq, Rendita € 6,82.

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

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 10, Particella 861, Sub. 6, confina a Nord con la Particella 917, ad Est con il Sub. 5, ad Ovest con il Sub. 7, a Sud con il Sub 1 (area condominiale comune).

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/11/2023 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata sostanzialmente conforme, non essendo state individuate difformità per la stessa.

Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



Il cespite oggetto di stima, nell'insieme dei sopra identificati CORPI A, B, C, rispettivamente appartamento destinato a civile abitazione, cantina e posto auto scoperto esclusivo, è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in Via Umberto Terracini n.6, nella prima periferia. La zona risulta ben servita dai servizi, essendo presenti alla distanza di pochi chilometri tutti i servizi di primaria importanza, comprese le scuole ed i mezzi pubblici locali.

Caratteristiche Zona: zona centrale prevalentemente residenziale.

Area Urbanistica: residenziale con traffico locale e con parcheggi riservati di fatto ai residenti.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: zone prevalentemente residenziali.

Importanti centri limitrofi: Passo Corese - Fara Sabina, Monterotondo, Rieti (Capoluogo di Provincia), Roma (Capitale).

Attrazioni Paesaggistiche: Zone Collinari E Montane Limitrofe Di Rilevante Interesse Naturalistico E Paesaggistico.

Attrazioni Storiche: Beni Di Interesse Storico Presenti Prevalentemente Nei Centri E Nei Relativi Borghi Storici Dei Principali Comuni Limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico sia a Livello Locale che Provinciale a distanza inferiore ad 1 [km]. Stazione Ferroviaria di Fara Sabina - Montelibretti nel Comune di Fara Sabina in Provincia di Rieti a circa 10 [km] di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Civile Abitazione identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 58.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/11/2023, l'immobile è risultato Libero.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Cantina identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 33.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/11/2023, l'immobile è risultato Libero.

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Posto Auto Scoperto Esclusivo identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Subalterno 6.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/11/2023, l'immobile è risultato 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:

Non presenti in atti.

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria a favore di _____ è AG contro _____ n-
 porto ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito del Notaio Impe-
 riiale Luca Cesare in data 02/12/2009 al Numero di Repertorio 700/562; Trascritto a
 Roma in data 04/12/2019 ai nn. Reg. Gen.77582, Reg. Part. 24153.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore _____ contro _____
 _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili (726); A rogito dell'Uf-
 ficio Giudiziario del Tribunale di Rieti in data 25/10/2021 al Numero di Repertorio 943;
 Trascritto a Roma in data 12/11/2021 ai nn. Reg. Gen. 61717, Reg. Part. 44516.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Atto Notarile Pubblico – Compravendita (112); A rogito del Notaio Mazza Pietro di
 Roma in data 29/02/2008 al Numero di Repertorio 108392/38339; Trascritto a Roma
 in data 05/03/2008 ai nn. Reg. Gen. 13616, Reg. Part. 7543.

Annotazione a Iscrizione - Restrizione di Beni (819); A Rogito del Notaio Mazza Pietro
 di Roma in data 29/02/2008 al Numero di Repertorio 108389/35336; Trascritto a Roma
 in data 17/03/2008 ai nn. Reg. Gen. 16514, Reg. Part. 3964.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipotecatastale in atti,
 in allegato alla presente, si riporta copia semplice delle Note di Trascrizione della doc-
 umentazione indicata nel paragrafo sopra richiamato (vedi ALLEGATO N°06 "Certifi-
 cazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipotecatastali - Atti di Provenienza").

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).**4.3 Misure Penali**

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 58.**

Spese di gestione condominiale: VEDERE ALLEGATO N.08.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDERE ALLEGATO N.08.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: VEDERE ALLEGATO N.08.

Millesimi di proprietà: VEDERE ALLEGATO N.08.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.
Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE.
Indice di prestazione energetica: G.
Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Cantina identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 33.

Spese di gestione condominiale: VEDERE ALLEGATO N.08.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDERE ALLEGATO N.08.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: VEDERE ALLEGATO N.08.
Millesimi di proprietà: VEDERE ALLEGATO N.08.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.
Attestazione Prestazione Energetica: NON NECESSARIA, in quanto trattasi di locale non riscaldato.
Indice di prestazione energetica: N.A.
Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Posto Auto Scoperto Esclusivo identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Subalterno 6.

Spese di gestione condominiale: VEDERE ALLEGATO N.08.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDERE ALLEGATO N.08.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: VEDERE ALLEGATO N.08.
Millesimi di proprietà: VEDERE ALLEGATO N.08.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.
Attestazione Prestazione Energetica: NON NECESSARIA, in quanto trattasi di locale non riscaldato.
Indice di prestazione energetica: N.A.
Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori inerenti il cespite oggetto di pignoramento, nell'insieme dei CORPI A, B e C: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Fiano Romano (RM) il giorno 30/03/2022 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto Ufficio al Numero di Protocollo 9956 del 31/03/2022, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Fiano Romano (RM), inviata al sottoscritto in data 20/04/2022 avente Protocollo 12060 del 20/04/2022, da cui è emersa una situazione debitoria a carico della proprietà degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta di cui sopra, allegata alla presente relazione per completezza (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Documentazione Ipotecaria fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 15/01/1982 al _____ è proprietaria la _____ Roma (RM), C.F.: 04997620580, proprietà per 1/1; con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio



Giulio Bartoli di Roma, del 15/01/1982 al Numero di Repertorio 2196/573; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 26/01/1982 al n. 1965.

Dal 29/02/2008 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietario il Sig. RONZANI TIZIAN [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1; con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Mazza Pietro, del 29/02/2008 al Numero di Repertorio 108392/38339; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 05/03/2008 al Reg. Gen. 13616 e Reg. Part. 7543.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso di Costruire n.55 del 06.08.2004 - Pratica Edilizia n.64/2004

Intestazione

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per Lavori: *"Costruzione di sei villini quadrifamiliari e due ville unifamiliari"*.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione in data 29/06/2004 al n. di Prot. 11811.

Rilascio in data 06/08/2004 al n. di Prot. 55.

PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Permesso di Costruire n.61 del 18.05.2006 - Pratica Edilizia n.37/2006

Intestazione

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per Lavori: *"Var. al P. di C. n.55/04 per la costruzione di due edifici plurifamiliari"*.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione in data 14/03/2006 al n. di Prot. 5371.

Rilascio in data 18/05/2006 al n. di Prot. 61.

NOTA: è stato richiesto con nota prot. n.27023 del 06.12.2007 il certificato di abitabilità/agibilità a cui ha fatto seguito la nota di riscontro del responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiano Romano, il quale certifica <<che i termini per il rilascio dell'agibilità sono trascorsi i temrini per la formazione del silenzio-assenso ai sensi del comma 4 dell'art.25 del DPR 380/2001.>> (Vedere Allegato n.04).

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/11/2023 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM), **"Permesso di Costruire n.61 del 18.05.2006 - Pratica Edilizia n.37/2006"**, quale ultimo titolo abilitativo edilizio in atti rilasciato e valido, sono state riscontrate difformità. Quest'ultime riguardano esclusivamente l'immobile destinato a cantina, ubicato al al piano seminterrato del fabbricato (identificato come CORPO B) e sostanzialmente sono relative, oltre che ad una sua diversa dimensione, anche ad una diversa posizione rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al suddetto titolo edilizio; relativamente all'appartamento destinato a civile abitazione (identificato come CORPO A) ed al posto auto scoperto esclusivo (identificato come CORPO C), non risultano sostanziali difformità edilizie



ed urbanistiche, rispetto a quanto rappresentato negli Elaborati Grafici allegati all'ultimo Titolo Edilizio valido agli atti del Comune di Fiano Romano.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli Artt. 36 e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm., della L.R. n.15/2008, nonché delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica (NTC 2018) emanate con il D.M. del 17/01/2018, se del caso, se ritenuto ammissibile e concedibile da tutti gli Enti interessati (sia a livello comunale che sovracomunale nonché regionale), preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o titolo abilitativo (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali). **Dunque, in conclusione, risulta necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM), con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 2.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 2.500,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa € 5.000,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).**

Informazioni in merito alla conformità edilizia-urbanistica: Alla regolarizzazione di natura edilizia-urbanistica, con specifica pratica edilizia-urbanistica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale, coerentemente con quanto già descritto precedentemente in merito alla conformità catastale.

Per quanto sopra si dichiara:

- **per il CORPO B la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA;**
- **per i CORPI A e C la CONFORMITÀ EDILIZIA e la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

Note generali sulla conformità edilizia-urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!), in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta e presentata oltre che dalle istruttorie e dalle relative risultanze adottate dai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti ed interessati alla ricezione ed al controllo e verifica della stessa per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58 (Abitazione Civile), Sub. 33 (Cantina) e Particella 861 Sub. 6 (Posto Auto).

Strumento Urbanistico Approvato:	1 - Piano Regolatore Generale (P.R.G.). 2 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).
In Forza Della Delibera:	P.R.G. con D.G.R. n° 316 del 08/07/2011 e successive varianti puntuali. P.U.A. con D.C.C. n° 5/2001
Zona Omogenea:	"Zona C di completamento ed espansione - sottozona CPR2".
Norme Tecniche Di Attuazione:	Art. 33 NTA Allegate al PRG Vigente.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni	NON NOTE.



Particolari?	
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere art. 33 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere art. 33 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere art. 33 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere art. 33 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).

NOTA SULLA NON CONFORMITÀ URBANISTICA DEL CORPO B: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione per il CORPO B, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità sia edilizia che urbanistica, con particolare riferimento, COME DETTO SOPRA, al solo CORPO B (vedere PARAGRAFO 7.1).



Immobili siti nel Comune di Fiano Romano (RM) - CAP 00065, Via Umberto Terracini n.6, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 10, Particella 917, Sub. 58 (Abitazione Civile), Sub. 33 (Cantina) e Particella 861 Sub. 6 (Posto Auto Scoperto Esclusivo).

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile, identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 58.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in prossimità del suo centro abitato nella prima periferia, e precisamente in Via Umberto Terracini n.6; è caratterizzato da un locale cantina, posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato su più piani, plurifamiliare e con accesso diretto dalla via pubblica. Lo stesso risulta in un normale stato manutentivo.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Cantina, identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterno 33.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in prossimità del suo centro abitato nella prima periferia, e precisamente in Via Umberto Terracini n.6; è caratterizzato da un locale cantina, posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato su più piani, plurifamiliare e con accesso diretto dalla via pubblica. Lo stesso risulta in un normale stato manutentivo.

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Posto Auto Scoperto Esclusivo, identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 861, Subalterno 6.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fiano Romano (RM), più precisamente in prossimità del suo centro abitato nella prima periferia, in Via Umberto Terracini n.6; è caratterizzato da un posto auto scoperto esclusivo all'interno di specifica area adibita a parcheggi residenziali al servizio del limitrofo fabbricato, con accesso diretto dalla via pubblica.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

-

Eventuali comproprietari: nessuno.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (CORPO A, B e C).

Superficie complessiva: Abitazione Civile (CORPO A) circa 49,0 [mq]; Cantina (CORPO B) circa 3,5 [mq]; Posto Auto Scoperto Esclusivo (CORPO C) circa 12,5 [mq].

È posto al Piano Terra di un fabbricato di più piani fuori terra, con annessa cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto esclusivo, ubicato nella corte condominiale.

L'edificio È Stato Costruito nel primo decennio degli anni 2000.

Ha un'altezza utile interna variabile: (Vedere Allegato n.01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati).

L'intero Fabbricato è composto da N.4 piani complessivi di cui N.3 fuori terra.

Condizioni Generali dell'Immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 15/11/2023, gli immobili sono risultati in sufficienti condizioni, necessitando di normali interventi di manutenzione ordinaria per renderli immediatamente abitabili, adeguandoli alle esigenze .

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA - ABITAZIONE CORPO A:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Struttura:

Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema a telai in c.a.; Condizioni: Da Verificare.



Solai: Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia Anta A Battente; Materiale: Legno; Protezione: Serrenda e grata; Materiale Protezione: PVC/Metallo; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Pavim. Esterna: Materiale: Piastrelle Di Gres; Condizioni: Sufficienti.

Pavim. Interna: Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Anta A Battente; Materiale: Metallo rivestito in Legno; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni In Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento	SI.
----------------------------------	-----

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----



Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessari. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo svolto il giorno 15/11/2023, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n.61 del 18/05/2006) oltre alla planimetria catastale presente in atti.

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Appartamento	Sup Reale Lorda	49,00	1,00	49,00
Giardino	Sup Reale Lorda	117,50	0,15	17,60
		_____		_____
TOTALE	Sup Reale Lorda	166,50		66,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per Destinazione d'Uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 1° Semestre - Anno 2023.

Zona: Fiano Romano (RM).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00 [€/mq].



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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fiano Romano (RM) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Fiano Romano (RM) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Roma (RM) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Fiano Romano (RM).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2023, per edifici adibiti ad abitazioni civili nel Comune di Fiano Romano (RM), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per abitazioni civile: minimo 1.000,00 (€/mq lordo) - massimo 1.500,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fiano Romano): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO 1 - CORPI A-B-C.

LOTTO 1 - LOTTO UNICO - CORPI A-B-C: ABITAZIONE CIVILE [A/2] con annessi CANTINA [C/2] e POSTO AUTO SCOPERTO ESCLUSIVO [C/6].

Immobili identificato al NCEU del Comune di Fiano Romano (RM) al Foglio 10, Particella 917, Subalterni 58 e 33 e Particella 861 Sub. 6.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.070,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Appartamento di Civile Abitazione	49,00	€ 1.450,00	€ 71.050,00
Giardino	17,60	€ 1.450,00	€ 25.520,00



STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEI CORPI/ACCESSORI:

VALORE CORPO A:	€ 96.570,00
VALORE CORPO B:	€ 2.000,00
VALORE CORPO C:	€ 4.500,00
 VALORE COMPLESSIVO INTERO:	 € 103.070,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 103.070,00

RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

ID LOTTO 1	Identificazione Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto e Quota [€]
LOTTO 1 – LOTTO UNICO: CORPO A (F.10 P.IIa 917 Sub. 58);	Abitazione Civile [A/2]	66,60	€ 96.570,00	€ 96.570,00
LOTTO 1 – LOTTO UNICO: CORPO B (F.10 P.IIa 917 Sub. 33);	Cantina Interrata [C/2]	3,50	€ 2.000,00	€ 2.000,00
LOTTO 1 – LOTTO UNICO: CORPO C (F.10 P.IIa 861 Sub. 6)	Posto Auto Scoperto Esclusivo in area condominiale [C/6]	12,50	€ 4.500,00	€ 4.500,00
TOTALE LOTTO 1:			€ 103.070,00	€ 103.070,00

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 disposizioni del G.E. (minimo 15%):

€ 15.460,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio - CORPI A , B , C

(spese indicative e solo stimati e presunte!!!):

€ 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

€ 600,00

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 81.509,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 81.500,00

(arrotondato all'intero più opportuno):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ 81.500,00

(arrotondato all'intero più opportuno):



Data generazione:
30/11/2023

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

