



---

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

promossa da:  
..... "*omissis*" .... Srl  
e per essa  
..... "*omissis*" .... S.p.a. (oggi ..... "*omissis*" .... S.p.a.)

contro:  
Soc. ..... "*omissis*" .... S.r.l.

N° Gen. Rep.: **111/2019** (riunita con la 113/2021)  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.06.2022

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

**Lotto 01**

**APPARTAMENTO** con **CORTE** esclusiva  
al Piano Terra di un edificio plurifamiliare nel Comune di Fiano Romano (RM)

**Lotto 02**

**APPARTAMENTO**  
al Piano Secondo (sottotetto) di un edificio plurifamiliare nel Comune di Fiano Romano (RM)

**Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI**

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

**PREMESSA**

Il compendio indicato nell'atto di pignoramento è costituito da n. 3 unità immobiliari residenziali, in Via del Laghetto snc - Loc. "Gramiccia" - Comune di **FIANO ROMANO** (RM) - 00065:

- a) Fg. 17 p.lla 275 sub. **502,518 e 536** : Appartamento P1° con corte esclusiva - **Lotto 01** -
- b) Fg. 17 p.lla 275 sub. **11** : Appartamento P2° - **Lotto 02** -
- c) Fg. 17 p.lla 275 sub. **12** : Appartamento P2° -----

- Il cespite di cui al **p.to c)** è stato venduto in epoca antecedente la notifica del pignoramento (Atto Notaio ..... "**omissis**" .... del 25.11.2009 Rep. 27318/12243 **Form. 39167** del 26.11.2009), **pertanto è da ritenersi escluso dalla procedura** (Vedi § 6 della Perizia).

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Laghetto snc - Loc. "Gramiccia" - Comune di **FIANO ROMANO (RM)** – 00065

**Lotto: 01** – **APPARTAMENTO** con **CORTE** esclusiva - Piano terra (Piano Primo catastale)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

Attuale intestazione catastale:

- ..... "omissis" ....**S.R.L.** con sede in GUIDONIA MONTECELIO - C.F.: ..... "omissis" ....- Prop. 1/1

Attuale Identificazione catastale :

#### **APPARTAMENTO**

- foglio **17**, particella **275**, subalterno **502**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Laghetto s.n.c., interno n. 8, piano Terra (Piano Primo catastale), comune Fiano Romano (RM), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 95, rendita Euro 787,60

#### **CORTE** esclusiva

- foglio **17**, particella **275**, subalterni **518** e **536** (graffati), scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Laghetto s.n.c., piano Terra (Piano Primo catastale), comune Fiano Romano (RM), categoria C/7, classe U, consistenza mq. 26, rendita Euro 16.11

**Lotto: 02** – **APPARTAMENTO** Piano secondo (sottotetto)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

Attuale intestazione catastale:

- ..... "omissis" ....**S.R.L.** con sede in [REDACTED] - C.F.: ..... "omissis" ....- Prop. 1/1

Attuale Identificazione catastale :

- foglio **17**, particella **275**, subalterno **11**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Laghetto s.n.c., interno n. 9, piano Secondo (sottotetto), comune Fiano Romano (RM), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 90, rendita Euro 630,08

### 2. Stato di possesso (per tutti i lotti) : liberi, nella disponibilità del debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili (per tutti i lotti) : **negativo**

4. Creditori Iscritti (per tutti i lotti) :

- ..... **"omissis"** .... S.p.a.  
(creditore procedente: ... **"omissis"**... S.r.l., e per essa ... **"omissis"** . S.p.a. , già .. **"omissis"** .S.p.a.)
- ..... **"omissis"** .... S.p.a.  
oggi ..... **"omissis"** .... S.p.a. (creditore intervenuto)

5. Comproprietari (per tutti i lotti) : **Nessuno**

6. Misure Penali (per tutti i lotti) : **Non rilevate**

7. Continuità delle trascrizioni (per tutti i lotti) : **Verificata con esito POSITIVO**

8 Prezzo

**Lotto: 01** - APPARTAMENTO con CORTE (esclusiva) - Piano terra - (Piano Primo catastale)

Prezzo a base d'asta ..... in cifra tonda : **158.000,00**  
.....(oltre IVA, ove dovuta, come per legge)

**Lotto: 02** - APPARTAMENTO Piano secondo (sottotetto)

Prezzo a base d'asta ..... in cifra tonda : **144.000,00**  
.....(oltre IVA, ove dovuta, come per legge)

Beni in **FIANO ROMANO (RM)**  
Località **Gramiccia** - Via del Laghetto snc

**Lotto: 01**

**APPARTAMENTO** con **CORTE** (esclusiva) Piano terra (Piano Primo catastale)

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 civile [A/2] in Loc. Gramiccia , Via del Laghetto snc – **FIANO ROMANO (RM)**

**Quota e tipologia del diritto:**

- ..... **"omissis"** .... **S.r.l.**  
Cod. Fiscale: ..... **"omissis"** ....con sede in Guidonia di Montecelio, Via Albuccione n. 34,  
oggi Via C. Colombo n. 177 – 00147 – ROMA (RM)  
**Piena proprietà 1/1**  
Comproprietari: Nessuno

Attuale intestazione catastale:

- ..... **"omissis"** .... **S.R.L.** con sede in [REDACTED] - C.F.: ..... **"omissis"** ....-  
Prop. 1/1

Attuale Identificazione catastale  
*(Catasto Fabbricati)*

- **APPARTAMENTO**  
foglio **17**, particella **275**, subalterno **502**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Laghetto s.n.c., interno n. 8, piano Terra (Piano Primo catastale), comune Fiano Romano (RM), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 95, rendita Euro 787,60

Derivante da:

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/12/2006 protocollo n. RM0979102 in atti dal 05/12/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 131518.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di informazioni dal debitore)

- **Confini:**  
Lato Sud: interno 7 sub. 10 (al piano);  
int. 4 sub. 514 (piano sottostante)  
Lato Nord : Sub 536

**CORTE esclusiva**

- foglio **17**, particella **275**, subalterni **518** e **536** (subalterni graffati), scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Laghetto s.n.c., piano Terra (Piano Primo catastale), comune Fiano Romano (RM), categoria C/7, classe U, consistenza mq. 26, rendita Euro 16.11

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di informazioni dal debitore)

- **Confini:**

Nord: Fg. 17 p.lle 122 e 61

Est: Fg. 17 p.la 62

Sud: Fg. 17 p.la 287

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio pignorato è costituito da un **APPARTAMENTO** su unico livello, inserito al piano terra (Piano Primo catastale) di un edificio composto da n. 10 unità immobiliari residenziali, realizzato negli anni '90, ultimato nel 2006 e da allora mai abitato, inserito in zona agricola del Comune di FIANO ROMANO (RM), in loc. "Gramiccia", a circa 5 Km ad Ovest dal centro storico del capoluogo, raggiungibile dalla strada Provinciale Capena-Rignano Flaminio, per il tramite di via del Laghetto.

Completa il compendio una **CORTE** di mq. 3.500,00 ca., ad uso esclusivo, costituita da un terreno e da un lastrico solare, accatastati in un unico subalterno identificato con i nn. **518** e **536** (*particelle graffate*) in categoria "C/7" (*Tettoia Aperta*), anziché "F/5" (*Lastrico Solare*), in considerazione del fatto che sul sub. 536 era previsto di progetto un pergolato, in realtà mai realizzato.

Sia il terreno che il lastrico solare (subb. 518 e 536) costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento (sub. 502) nella misura in cui sono entrambe utilizzate come ingresso esclusivo all'appartamento, sia carrabile che pedonale, oltre a costituirne uno spazio esterno complementare, recintato e ad esclusivo servizio dell'appartamento medesimo

Dette pertinenze non risultano inserite nell'ipoteca volontaria da cui ha avuto origine la procedura n. 111/2019 ( *Form. 477 del 13.01.2006*) in quanto costituite catastalmente ed acquistate dall'attuale debitore in epoca successiva (*Atto Notaio ..... "omissis" .... del 30.07.2007 Rep. 214079/32274 Trascr. Form. 31518 del 02.08.2007*) e non risultano neppure indicate nel successivo atto di pignoramento notificato in data 16.07.2019, benché ivi citate genericamente come "giardino" nella descrizione del compendio (*cf. pag. 5, rigo 1 dell'Atto di Pignoramento*).

Per contro le citate pertinenze sono contenute:

- nell'ipoteca giudiziale (*Form. 607 del 07.02.2014*) derivante dal Decreto Ingiuntivo a favore del ..... "**omissis**" .... S.p.a. da cui ha avuto origine il relativo Ricorso per Intervento in atti dal 14.01.2020  
e
- nel recente Pignoramento del 30.08.2021 Rep. 813, trascritto a "Roma2" in data 24.09.2021 **Form. 37136** da cui è derivata la procedura esecutiva RGE n. 113/2021 riunita nella portante RGE n. 111/2019

**Caratteristiche zona:** periferica ordinaria

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Compendio Libero**, mai abitato sin dall'epoca della sua ultimazione (anno 2006), nella disponibilità del debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca volontaria** (attiva)

a favore di:

- ..... "**omissis**" .... S.p.a.

contro:

- ..... "**omissis**" .... SRL

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00 ;

A rogito del Dott. .... "**omissis**" .... , Notaio in Valmontone (RM), stipulato in

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. R.G.E. **111 / 2019** (riunita con la **113/2021**)  
data 13/01/2006 ai nn. 69020/22530;  
Ipoteca iscritta a Roma 2 in data 17/01/2006 **Form 477**

Note:

..... **"omissis"** .... S.p.a.,

(**creditore procedente:** ..... **"omissis"** .... S.r.l., e per essa ..... **"omissis"** .... S.p.a. ,  
già ..... **"omissis"** .... S.p.a.)

N.B.:

L'ipoteca include, oltre al sub. 502 (ex. sub. 6) e al sub. 11 della p.lla 275 del Fg. 17, anche il sub. 12, quest'ultimo venduto in data 25.11.2009 ed oggetto quindi di RESTRIZIONE DEI BENI giusta annotazione trascritta a Roma 2 in data 03.12.2009 **Form. 13098**

- **Ipoteca giudiziale** (attiva)

a favore di:

- ..... **"omissis"** .... S.p.a.

oggi ..... **"omissis"** .... S.p.a. (**creditore intervenuto**)

contro:

- ..... **"omissis"** .... SRL

Derivante da: Decreto Ingiuntivo ;

Importo ipoteca: € 355.000,00; Importo capitale: € 282.116,90 ;

A rogito del Tribunale di Roma in data 17/01/2014 ai nn. 1667/2014;

Ipoteca iscritta a Roma 2 in data 07/02/2014 **Form 607** ;

Note:

- L'iscrizione di Ipoteca include anche i Subb. **518** e **536** (**graffati**) della p.la 275 del Fg. 17, costituenti pertinenze esclusive del compendio (**giardino** e **lastrico solare**), di proprietà esclusiva del debitore, recentemente inclusi nella procedura in quanto inseriti nell'atto di Pignoramento Form. 37136 del 24.09.2021

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** ( *da cui ha avuto origine la procedura RGE 111/2019*)

a favore di:

..... **"omissis"** .... , (per essa ..... **"omissis"** .... S.p.a. , già .. **"omissis"** .... S.p.a.)

contro:

..... **"omissis"** .... SRL

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 16/07/2019 n. 34497

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 22/08/2019 **Form 30567**

N.B. :

Pignoramento inerente il sub. 502 (ex 6) e sub. 11 del Fg. 17 p.la 275

- **Pignoramento** ( da cui ha avuto origine la procedura RGE 113/2021)  
a favore di:  
..... **"omissis"** .... , (per essa .... **"omissis"** ... S.p.a. , già .. **"omissis"** .... S.p.a.)  
contro:  
..... **"omissis"** .... SRL  
Derivante da: verbale di pignoramento immobili;  
A rogito del Tribunale di Rieti in data 30/08/2021 n. 813  
Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 24.09.2021 **Form 37136**  
N.B. :  
Pignoramento inerente il sub. 518 e sub. 536 (graffati)  
del Fg. 17 p.la 275

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:** non rilevate (in assenza di informazioni dal debitore)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate (in assenza di informazioni dal debitore)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevate

**Millesimi di proprietà:** : non rilevati (in assenza di informazioni dal debitore)

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Regolamento di Condominio: Notaio ..... **"omissis"** .... del 06.09.2006 Rep. 108198 Trascr. a Roma 2 in data 08.09.2006 Form. 36464

Beni Comuni non censibili (BCNC) subb. 503-504-505 (strada interna di accesso e verde condominiale)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "F"

Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 27.02.2020 (Vedi Allegato 09)

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

**Avvertenze ulteriori:** non rilevate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà per 3/4 fino al 14/07/2005
- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà per 1/4 fino al 14/07/2005

### Proprietari dal 23/11/1993 al 14/07/2005.

In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , notaio in Roma (RM), stipulato in data 23/11/1993, Rep. 140193;

Atto trascritto a Roma 2, in data 16/12/1993, **Form. 29756**.

#### Note:

Atto mediante il quale i Sigg. .... **"omissis"** .... e .... **"omissis"** .... , comprano dalla Sig.ra ..... **"omissis"** .... nata a [REDACTED] il terreno distinto al Fig. 17, p.lla 136, sul quale è stato costruito il complesso immobiliare all'interno del quale è attualmente inserito il compendio pignorato

### Titolare/Proprietario:

- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....

### Proprietario per l'intero dal 14/07/2005 al 14/07/2005.

In forza di atto di DIVISIONE a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , notaio in Roma (RM) , stipulato in data 14/07/2005, Rep. 182752;

Atto trascritto a Roma 2, in data 29/07/2005, **Form. 29302**

#### Note:

- Atto di DIVISIONE mediante il quale l'attuale compendio pignorato viene assegnato in proprietà esclusiva (1/1) al Sig. .... **"omissis"** .... , posseduto sino alla stipula di detta divisione per la quota di 1/4 a suo favore e per la restante quota di Prop. 3/4 a favore della Sig.ra ..... **"omissis"** .... .

Si segnala una RETTIFICA a detto atto giusta trascrizione **Form. 44891** del 15.11.2006, resasi necessaria per meglio identificare i precedenti edilizi autorizzativi del compendio.

### Titolare/Proprietario:

- ..... **"omissis"** .... S.R.L. con sede in [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....

### Proprietaria per l'intero (1/1) dal 14/07/2005 ad oggi (attuale proprietaria).

In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , notaio in Roma , stipulato in data 14/07/2005, ai nn. 182753/33946;

Atto trascritto a Roma 2, in data 02/08/2005, **Form. 30055**.

#### Note:

- Venditore: ..... **"omissis"** .... n.a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....
- L'atto di Compravendita include, oltre al sub. 12 della p.lla 275 del Fig. 17 (poi venduto in data 25.11.2009) anche il sub. 11 ed il sub. 6, quest'ultimo variato catastalmente nell'attuale sub. 502 in data 19.12.2005;
- Si segnala una RETTIFICA al citato atto di compravendita giusta trascrizione **Form. 44892** del 15.11.2006 resasi necessaria per meglio identificare i precedenti edilizi autorizzativi del compendio.

**Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** .... S.R.L. con sede in [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
**Proprietaria per l'intero (1/1) dal 30/07/2007 ad oggi (attuale proprietaria).**  
In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , notaio in Roma ,  
stipulato in data 30.07.2007, ai nn. 214079/32274;  
Atto trascritto a Roma 2, in data 02/08/2007, **Form. 31518.**  
Note:
  - Venditore: ..... **"omissis"** .... n.a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
L'atto di Compravendita include esclusivamente i sub. 518 e 536 (*graffati*) della p.lla  
275 del Fg. 17 costituenti la corte del sub. 502;

**Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... **"omissis"** ....
- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... **"omissis"** ....  
Proprietari in forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... ,  
Notaio in Roma (RM) , stipulato in data 25/11/2009, ai nn. 27318/12243;  
Atto trascritto a Roma 2, in data 26/11/2009, **Form. 39167.**  
Note:

**Atto mediante il quale la Società debitrice, ..... "omissis" .... Srl, vende in epoca antecedente la notifica dell'atto di pignoramento il sub. 12 della p.lla 275 del Fg. 17, pertanto erroneamente inserito nella procedura (vedi note in Premessa)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **P.E. 79/2005**

Intestazione: ..... **"omissis"** .... e Soc. .... **"omissis"** .... srl

Tipo pratica: **Permesso a costruire** (DPR 380/2001)

Per lavori: Completamento delle opere interne ed esterne di un edificio residenziale plurifamiliare, originariamente assentito con:

- Concessione Edilizia n. 159 del 31.07.1992
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 18 del 03.11.2004

Oggetto: Completamento opere precedentemente assentite

Presentazione in data: 30/09/2005 al n. di prot. 17249

Rilascio in data: 22/11/2005 al n. di prot. **P.d.C. n. 76/2005**

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **P.E. 137/2006**

Intestazione: ..... **"omissis"** .... e Soc. .... **"omissis"** .... srl

Tipo pratica: **D.I.A. Denuncia Inizio Attività** (DPR 380/2001)

Per lavori: Diversa distribuzione di spazi interni, apertura e chiusura di finestre ed ampliamento terrazzo al piano secondo sottotetto lati ovest e sud.

Oggetto: Completamento opere precedentemente assentite

Presentazione in data 23/06/2006 al n. di prot. 13226

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia:

Per quanto desumibile dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 14079 del 20.05.2020 (Allegato 4.1)

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità urbanistica :

Per quanto desumibile dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 14079 del 20.05.2020 (Allegato 4.1)

## Lotto 01

**Abitazione di tipo civile [A/2] in Loc. Gramiccia , Via del Laghetto snc – Comune di FIANO ROMANO**

**APPARTAMENTO con CORTE esclusiva - Piano terra (Piano Primo catastale)**

**APPARTAMENTO** su unico livello, inserito al piano terra (piano primo catastale) di un edificio composto da n. 10 unità immobiliari residenziali, realizzato negli anni '90, ultimato nel 2006 e da allora mai abitato, con ingresso indipendente per il tramite di una corte esclusiva (sub. 518) ed un lastrico solare (sub. 536)

L'APPARTAMENTO si compone di: n. 2 camere, soggiorno, n. 2 bagni, cucina, n. 2 disimpegni ed un portico esterno, per una superficie utile calpestabile complessiva reale di **mq. 86.61**, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di **mq 83.02**

Completa il compendio una **CORTE** di mq. 3.500,00 ca. , ad uso esclusivo, costituita da un terreno e da un lastrico solare, accatastati in un unico subalterno identificato con i nn. **518** e **536** (*particelle graffate*) in categoria "C/7" (*Tettoia Aperta*), anziché "F/5" (*Lastrico Solare*), in considerazione del fatto che sul sub. 536 era previsto di progetto un pergolato, in realtà mai realizzato.

Sia il terreno che il lastrico solare (subb. 518 e 536) costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento (sub. 502) nella misura in cui sono entrambe utilizzate come ingresso esclusivo all'appartamento, sia carrabile che pedonale, oltre a costituirne uno spazio esterno complementare, recintato e ad esclusivo servizio dell'appartamento medesimo

**Quota e tipologia del diritto:**

- ..... **"omissis"** .... **SRL**

Cod. Fiscale: ..... **"omissis"** .... con sede in [REDACTED]**Piena proprietà 1/1**Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva (ragguagliata ). mq 83.02

E' posto al piano: Terra (Piano Primo catastale)

L'edificio è stato costruito nel: anno 1992

L'edificio è stato ultimato nel: anno 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 8 ;

Ha un'altezza utile interna di circa ml.: Vedi rilievo allegato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, interamente fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in ordinarie condizioni statico-manutentive, adeguate ad un appartamento mai abitato sin dall'epoca della sua ultimazione (anno 2006)

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

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>portone blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Condizionamento	inesistente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Impianto privo di generatore (caldaia)
Ventilazione	inesistente

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con generatore esterno (mancante), impianto ad alta temperatura e radiatori in alluminio
Stato impianto	Ordinario
Potenza nominale	Generatore assente
Epoca di realizzazione/adequamento	1992
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:**

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	37,10	1,00	37,10
Cucina	sup reale netta	5,41	1,00	5,41
Disimpegno - 01	sup reale netta	1,51	1,00	1,51
Disimpegno - 02	sup reale netta	1,83	1,00	1,83
Bagno - 01	sup reale netta	4,59	1,00	4,59
Bagno - 02	sup reale netta	4,42	1,00	4,42
Camera - 01	sup reale netta	14,24	1,00	14,24
Camera - 02	sup reale netta	12,38	1,00	12,38
Portico	sup reale netta	5,13	0.30	1.54
		<b>86,61</b>		<b>83.02</b>

**Accessori:**

**CORTE** di mq. 3.500,00 ca. , ad uso esclusivo, interamente recintata, costituita da un terreno e da un lastrico solare, accatastati in un unico subalterno identificato con i nn. **518** e **536** (*particelle graffate*)

Sia il terreno che il lastrico solare (subb. 518 e 536) costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento (sub. 502) nella misura in cui sono entrambe utilizzate come ingresso esclusivo all'appartamento, sia carrabile che pedonale, oltre a costituirne uno spazio esterno complementare, recintato e ad esclusivo servizio dell'appartamento medesimo

Valore a corpo: **€ 20.000,00**

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

Stima sintetico-comparativa:

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

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

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

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

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 2.000,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 19.02.2020.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Fiano Romano (RM) ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Ufficio del Registro di Roma ;

Ufficio tecnico di Fiano Romano (RM) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali .

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo A: Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	37,10		
Cucina	5,41		
Disimpegno - 01	1,51		
Disimpegno - 02	1,83		
Bagno - 01	4,59		
Bagno - 02	4,42		
Camera - 01	14,24		
Camera - 02	12,38		
Portico	1,54		
	<b>Tot. mq. 83.02</b>	<b>€ 2.000,00</b>	<b>€ 166.040,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	<b>€ 166.040,00</b>
Valore a corpo accessori (corte esclusiva):	<b>€ 20.000,00</b>
Valore complessivo intero, diritto e quota	<b>€ 186.040,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo <b>A</b>	Abitazione di tipo civile [A/2]	83.02	€ 186.040,00	€ 186.040,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per passività condominiali e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. € 27.906,00

**8.5 Prezzo base d'asta: Lotto-01**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... in cifra tonda : € **158.000,00**  
 .....(oltre IVA, ove dovuta, come per legge)

Beni in **FIANO ROMANO (RM)**  
Località **Gramiccia** - Via del Laghetto snc

**Lotto: 02**

**APPARTAMENTO** Piano Secondo (sottotetto)

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 civile [A/2] in Loc. Gramiccia , Via del Laghetto snc – **FIANO ROMANO (RM)**

**Quota e tipologia del diritto:**

- ..... "**omissis**" .... **S.r.l.**

Cod. Fiscale: ..... "**omissis**" .... con sede in [REDACTED]

**Piena proprietà 1/1**

Comproprietari: Nessuno

Attuale intestazione catastale:

- ..... "**omissis**" .... **S.R.L.** con sede in [REDACTED] - C.F.: ..... "**omissis**" .... - Prop. 1/1

Attuale Identificazione catastale

*(Catasto Fabbricati)*

- foglio **17**, particella **275**, subalterno **11**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Laghetto s.n.c., interno n. 9, piano Secondo, comune Fiano Romano (RM), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie mq. 90, rendita Euro 630,08

Derivante da:

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 05/12/2006 protocollo n. RM0979102 in atti dal 05/12/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 131518.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di informazioni dal debitore)

- **Confini:** interno 10 sub. 12 (al piano); int. 5 sub. 537 e int. 6 sub. 9 (sottostante)

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE :**

Il compendio pignorato è costituito da un APPARTAMENTO su unico livello, inserito al piano secondo (sottotetto) di un edificio composto da n. 10 unità immobiliari residenziali, realizzato negli anni '90, ultimato nel 2006 e da allora abitato solo saltuariamente, inserito in zona agricola del Comune di FIANO ROMANO (RM), in loc. Gramiccia, a circa 5 Km Ovest dal centro storico del capoluogo, raggiungibile dalla strada Provinciale Capena-Rignano Flaminio, per il tramite di via del Laghetto.

**Caratteristiche zona:** periferica ordinaria

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Compendio Libero**, abitato solo saltuariamente dall'epoca della sua ultimazione (anno 2006)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** (attiva)

a favore di:

- ..... "**omissis**" .... S.p.a.

contro:

- ..... "**omissis**" .... SRL

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00 ;

A rogito del Dott. .... "**omissis**" .... , Notaio in Valmontone (RM), stipulato in

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. R.G.E. **111 / 2019** (riunita con la **113/2021**)  
data 13/01/2006 ai nn. 69020/22530;  
Ipoteca iscritta a Roma 2 in data 17/01/2006 **Form 477**

Note:

..... "**omissis**" .... S.p.a.,

(**creditore procedente**: ..... "**omissis**" .... S.r.l., e per essa ..... "**omissis**" .... S.p.a. ,  
già ..... "**omissis**" .... S.p.a.)

N.B.:

L'ipoteca include, oltre al sub. 502 (ex. sub. 6) e al sub. 11 della p.lla 275 del Fg. 17, anche il sub. 12, quest'ultimo venduto in data 25.11.2009 ed oggetto quindi di RESTRIZIONE DEI BENI giusta annotazione trascritta a Roma 2 in data 03.12.2009 **Form. 13098**

- **Ipoteca giudiziale** (attiva)

a favore di:

- ..... "**omissis**" .... S.p.a.  
oggi ..... "**omissis**" .... S.p.a. (**creditore intervenuto**)

contro:

- ..... "**omissis**" .... SRL  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ;  
Importo ipoteca: € 355.000,00; Importo capitale: € 282.116,90 ;  
A rogito del Tribunale di Roma in data 17/01/2014 ai nn. 1667/2014;  
Ipoteca iscritta a Roma 2 in data 07/02/2014 **Form 607** ;

Note:

- L'iscrizione di Ipoteca include anche i Subb. **518** e **536** (*graffati*) della p.lla 275 del Fg. 17, costituenti pertinenze esclusive del compendio (*giardino* e *lastrico solare*), di proprietà esclusiva del debitore, ma non compresi nella procedura in quanto non inseriti nell'atto di Pignoramento.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di:

..... "**omissis**" ... , (per essa ..... "**omissis**" ... S.p.a. , già ... "**omissis**" ... S.p.a.)

contro:

..... "**omissis**" .... SRL

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 16/07/2019 n. 34497

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 22/08/2019 **Form 30567**

#### 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:** non rilevate (in assenza di informazioni dal debitore)

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate (in assenza di informazioni dal debitore)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevate

**Millesimi di proprietà:** : non rilevati (in assenza di informazioni dal debitore)

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Regolamento di Condominio: Notaio ..... "**omissis**" .... del 06.09.2006 Rep. 108198 Trascr. a Roma 2 in data 08.09.2006 Form. 36464

Beni Comuni non censibili (BCNC) subb. 503-504-505 (strada interna di accesso e verde condominiale)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "G"

Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 27.02.2020 (Vedi Allegato 09)

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

**Avvertenze ulteriori:** non rilevate

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- ..... "**omissis**" .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... "**omissis**" ....  
Proprietà per 3/4 fino al 14/07/2005
- ..... "**omissis**" .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... "**omissis**" ....  
Proprietà per 1/4 fino al 14/07/2005

**Proprietari dal 23/11/1993 al 14/07/2005.**

In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... "**omissis**" .... , notaio in Roma (RM), stipulato in data 23/11/1993, Rep. 140193;

Atto trascritto a Roma 2, in data 16/12/1993, **Form. 29756**.

Note:

Atto mediante il quale i Sigg. .... "**omissis**" .... e .... "**omissis**" .... , comprano dalla Sig.ra ..... "**omissis**" .... nata a [REDACTED] il terreno distinto al Fig. 17, p.lla 136, sul quale è stato costruito il complesso immobiliare all'interno del quale è attualmente inserito il compendio pignorato

**Titolare/Proprietario:**

- ..... "**omissis**" .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... "**omissis**" ....

**Proprietario per l'intero dal 14/07/2005 al 14/07/2005.**

In forza di atto di DIVISIONE a rogito del Dott. .... "**omissis**" .... , notaio in Roma (RM), stipulato in data 14/07/2005, Rep. 182752;

Atto trascritto a Roma 2, in data 29/07/2005, **Form. 29302**

Note:

- Atto di DIVISIONE mediante il quale l'attuale compendio pignorato viene assegnato in proprietà esclusiva (1/1) al Sig. .... "**omissis**" .... , posseduto sino alla stipula di detta divisione per la quota di 1/4 a suo favore e per la restante quota di Prop. 3/4 a favore

della Sig.ra ..... **"omissis"** ....

Si segnala una RETTIFICA a detto atto giusta trascrizione **Form. 44891** del 15.11.2006, resasi necessaria per meglio identificare i precedenti edilizi autorizzativi del compendio.

**Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** .... S.R.L. con sede in [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
**Proprietaria per l'intero (1/1) dal 14/07/2005 ad oggi (attuale proprietaria).**  
In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , notaio in Roma , stipulato in data 14/07/2005, ai nn. 182753/33946;  
Atto trascritto a Roma 2, in data 02/08/2005, **Form. 30055**.  
Note:
  - Venditore: ..... **"omissis"** .... n.a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....
  - L'atto di Compravendita include, oltre al sub. 12 della p.lla 275 del Fg. 17 (poi venduto in data 25.11.2009) anche il sub. 11 ed il sub. 6, quest'ultimo variato catastalmente nell'attuale sub. 502 in data 19.12.2005;
  - Si segnala una RETTIFICA al citato atto di compravendita giusta trascrizione **Form. 44892** del 15.11.2006 resasi necessaria per meglio identificare i precedenti edilizi autorizzativi del compendio.

**Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... **"omissis"** ....
- ..... **"omissis"** .... n. a [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Prop. 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... **"omissis"** ....  
Proprietari in forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , Notaio in Roma (RM) , stipulato in data 25/11/2009, ai nn. 27318/12243;  
Atto trascritto a Roma 2, in data 26/11/2009, **Form. 39167**.  
Note:  
**Atto mediante il quale la Società debitrice, ..... "omissis" .... Srl, vende in epoca antecedente la notifica dell'atto di pignoramento il sub. 12 della p.lla 275 del Fg. 17, pertanto erroneamente inserito nella procedura (vedi note in Premessa)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **P.E. 79/2005**

Intestazione: ..... **"omissis"** .... e Soc. .... **"omissis"** .... srl

Tipo pratica: **Permesso a costruire** (DPR 380/2001)

Per lavori: Completamento delle opere interne ed esterne di un edificio residenziale plurifamiliare, originariamente assentito con:

- Concessione Edilizia n. 159 del 31.07.1992
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 18 del 03.11.2004

Oggetto: Completamento opere precedentemente assentite

Presentazione in data: 30/09/2005 al n. di prot. 17249

Rilascio in data: 22/11/2005 al n. di prot. **P.d.C. n. 76/2005**

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **P.E. 137/2006**

Intestazione: ..... **"omissis"** .... e Soc. .... **"omissis"** .... srl

Tipo pratica: **D.I.A. Denuncia Inizio Attività** (DPR 380/2001)

Per lavori: Diversa distribuzione di spazi interni, apertura e chiusura di finestre ed ampliamento terrazzo al piano secondo sottotetto lati ovest e sud.

Oggetto: Completamento opere precedentemente assentite

Presentazione in data 23/06/2006 al n. di prot. 13226

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2].**

Note sulla conformità edilizia:

Per quanto desumibile dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 14079 del 20.05.2020 (Allegato 4.1)

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità urbanistica :

Per quanto desumibile dalla documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche

Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 14079 del 20.05.2020 (Allegato 4.1)

## **Lotto 02**

**Abitazione di tipo civile [A/2] in Loc. Gramiccia , Via del Laghetto snc – Comune di FIANO ROMANO**

**APPARTAMENTO Piano Primo (sottotetto)**

**APPARTAMENTO** su unico livello con terrazzo esclusivo su tre lati, inserito al piano secondo (sottotetto) di un edificio composto da n. 10 unità immobiliari residenziali, realizzato negli anni '90, ultimato nel 2006 e da allora abitato solo saltuariamente, con ingresso dal vano scala condominiale (sub. 8) per il tramite della viabilità interna comune (sub. 503).

L'APPARTAMENTO si compone di: n. 2 camere, soggiorno, n. 2 bagni, angolo cottura, disimpegno e terrazzo esterno su tre lati, per una superficie utile calpestabile complessiva reale di **mq. 165.31**, corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di **mq 93.79**

### Quota e tipologia del diritto:

- ..... **"omissis"** .... **SRL**

Cod. Fiscale: ..... **"omissis"** .... con sede in

**Piena proprietà 1/1**

Comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva equivalente (ragguagliata) di circa : mq 93.79

E' posto al piano: Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: ultimato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 9;

Ha un'altezza utile interna di circa: Vedi rilievo allegato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, interamente fuori terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali: compendio in ordinarie condizioni statico-manutentive, adeguate ad un immobile solo saltuariamente abitato dall'epoca della sua ultimazione (anno 2006)

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>portone blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Impianti:

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	inesistente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Impianto privo di generatore (caldaia)
Ventilazione	inesistente

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con generatore esterno (mancante), impianto ad alta temperatura e radiatori in alluminio
Stato impianto	Ordinario
Potenza nominale	Generatore assente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
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:

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	18,86	1,00	18,86
Angolo Cottura	sup reale netta	7,99	1,00	7,99
Disimpegno	sup reale netta	5,06	1,00	5,06
Bagno - 01	sup reale netta	4,69	1,00	4,69
Bagno - 02	sup reale netta	4,25	1,00	4,25
Camera - 01	sup reale netta	9,72	1,00	9,72
Camera - 02	sup reale netta	12,57	1,00	12,57
Terrazza	sup reale netta	102,17	0.30	30.65
		<b>165,31</b>		<b>93.79</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

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

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

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

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

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 1.800,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 19.02.2020.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fiano Romano (RM);

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Corpo **A**: Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	18,86		
Angolo Cottura	7,99		
Disimpegno	5,06		
Bagno - 01	4,69		
Bagno - 02	4,25		
Camera - 01	9,72		
Camera - 02	12,57		
Terrazza	30,65		
	<b>Tot. mq. 93.79</b>	<b>€ 1.800,00</b>	<b>€ 168.822,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 168.822,00

Valore complessivo intero, diritto e quota € 168.822,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo <b>A</b>	Abitazione di tipo civile [A2]	93.79	€ 168.822,00	€ 168.822,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per passività condominiali e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. € 25.323,30

### 8.5 Prezzo base d'asta: **Lotto-02:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 144.000,00

trova ..... in cifra tonda :  
 .....(oltre IVA, ove dovuta, come per legge)

Data generazione:  
 23.03.2022

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**