

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **33/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-03-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto: UNICO**

Esperto alla stima: **Architetto MASSIMO CAPASSO**  
*iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti al N. 189*  
c.f. CPSMSM70A07H282Y  
Con studio in: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI  
Telefono e Fax: 0746 181919  
Cellulare: 349 6471406  
Email: massimo.capasso.arch@gmail.com  
Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A - Locale commerciale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 33, indirizzo Via Milano snc, interno 29, piano 1, comune Fiano Romano, categoria D/8, consistenza 118 mq, rendita € 3.237,00

**Corpo:** B - Box auto in autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 56, indirizzo Via Milano snc, interno P9, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 11,78

**Corpo:** C - Box auto in autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 57, indirizzo Via Milano snc, interno P10, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 11,78

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data OMISSIS con cadenza trimestrale. Registrato a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS. Tipologia contratto: 6+6, scadenza OMISSIS

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

**Bene:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

**Misure Penali:** Non note

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in

autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** UNICO

**Prezzo da "libero" e/o "occupato": € 139.500,00**

Beni in **Fiano Romano (RM)**  
Località **Fiano Romano**  
Via Milano n.19

**Lotto: UNICO**

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

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate dal ctu.

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

Si - La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

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

**Identificativo corpo: A - Locale commerciale**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) CAP: 00085**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, sub 33, indirizzo Via Milano, interno 29, piano 1, comune Fiano Romano, categoria D/8, rendita € 3.237,00.

Derivante da: VARIAZIONE del OMISSIS protocollo n. OMISSIS in atti dal OMISSIS REVISIONE CLASSAMENTO (OMISSIS).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono presenti parti comuni.

Confini: Il bene è sito all'interno al primo piano del centro commerciale Feronia e si affaccia sulla galleria principale da cui vi si accede. Gli altri tre lati sono privi di aperture verso l'esterno. Confina con negozio Sub 32, negozio Sub 34 e negozio Sub 38, salvo altri.

Conformità catastale:

Dai due sopralluoghi effettuati il 26/10/21 e 10/11/21, il fabbricato identificato al NCEU del comune di Fiano Romano al Foglio 38 Part.570 sub 33 è risultato catastalmente conforme.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B - Box auto in autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) CAP: 00065**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 56, indirizzo Via Milano, interno P9, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 11,78.

Derivante da: VARIAZIONE del OMISSIS protocollo n. OMISSIS in atti dal OMISSIS AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (OMISSIS).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: L'immobile è situato al piano primo seminterrato del centro commerciale "Feronia" e confina sui due lati liberi con altri posti auto identificati con l'interno P8 (altra proprietà) e P10 (stessa proprietà)

Conformità catastale:

Dai due sopralluoghi effettuati il 26/10/21 e 10/11/21, il fabbricato identificato al NCEU del comune di Fiano Romano al Foglio 38 Part.570 sub 56 è risultato catastalmente conforme.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: C - Box auto in autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM)  
CAP: 00065**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 57, indirizzo Via Milano, interno P10, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 11,78.

Derivante da: Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono parti comuni.

Confini: L'immobile è situato al piano primo seminterrato del centro commerciale "Feronia" e confina sui due lati liberi con altri posti auto identificati con l'interno P9 (stessa proprietà) e P11 (altra proprietà).

Conformità catastale:

Dai due sopralluoghi effettuati il 26/10/21 e 10/11/21, il fabbricato identificato al NCEU del comune di Fiano Romano al Foglio 38 Part.570 sub 57 è risultato catastalmente conforme.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

Gli immobili sono situati nel comune di Fiano Romano (Rm), all'interno del centro Commerciale "Feronia".

Il centro commerciale è ubicato a circa 3 km di distanza dall'uscita Fiano Romano della autostrada A1 - Diramazione Roma Nord, in aree prevalentemente commerciali e artigianali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** nulla da segnalare

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Fiano Romano e Capena.

**Attrazioni paesaggistiche:** niente di rilevante.

**Attrazioni storiche:** centri storici di Fiano Romano e Capena.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM)**

**Occupato da OMISSIS**, con contratto di locazione stipulato in data OMISSIS con cadenza trimestrale.

Registrato a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Tipologia contratto: 6+6, scadenza OMISSIS

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 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 note

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:*

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del OMISSIS a favore del Comune di Fiano Romano contro la Soc. OMISSIS con sede in OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto unilaterale avente per oggetto la piena proprietà dell'area identificata al catasto al foglio 38, Part. 87P-84P-88P per la costruzione di un fabbricato destinato a servizi privati quali uffici - negozi - albergo e foresteria..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Locale commerciale

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del OMISSIS a favore del Comune di Fiano Romano contro la OMISSIS con sede in OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto unilaterale avente per oggetto la piena proprietà dell'area identificata al catasto al foglio 38, Part. 87P-84P-88P per la costruzione di un fabbricato destinato a servizi privati quali uffici - negozi - albergo e foresteria..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box auto in autorimessa

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26/10/1990 a favore del Comune di Fiano Romano contro la OMISSIS con sede in OMISSIS;

Iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto unilaterale avente per oggetto la piena proprietà dell'area identificata al catasto al foglio 38, Part. 87P-84P-88P per la costruzione di un fabbricato destinato a servizi privati quali uffici - negozi - albergo e foresteria..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C – Box auto in autorimessa

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: OMISSIS; Importo capitale: OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: OMISSIS; Importo capitale: OMISSIS; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

##### 4.2.2 Altre trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Unep Tivoli in data 14/05/2021 ai nn. 26476/18961;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

##### 4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione a cura del ctu del 16/01/2022 n. T37656 in cui non sono emerse variazioni rispetto alla documentazione in atti.

#### 4.3 Misure Penali

Non note

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo:** A - Locale commerciale

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8], sito in Fiano Romano (RM), Via Milano n.19**

##### **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

- Quota annuale spese condominio "Feronia": Euro 3'482,28 (paria a Euro 290,19 mensili, relativamente al 2021);

- Quota annuale Consorzio "Feronia": Euro 2'508,00 (da versarsi mensilmente, relativamente al 2021);

##### **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

- A gennaio 2022 risultava un debito nei confronti del "Consorzio Feronia" (canone mensile scaduto + spese legali) pari a **Euro 15'738,73**;

- A dicembre 2021 risultavano i seguenti debiti nei confronti del condominio "Feronia":



- per rate condominiale ordinarie scadute pari a **Euro 58'857,44**;
- per "esercizio straordinario COVID-19", mese novembre e dicembre 2021 pari a **Euro 1'081,19** ;

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000 dell'intero immobile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è sito al piano primo del centro commerciale, raggiungibile mediante ascensore. L'accesso è in piano senza ostacoli.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non fornita

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** non note

Identificativo corpi: B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fiano Romano (RM), Via Milano n.19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il box auto, pur essendo catastalmente indipendente, è di fatto pertinenza del locale commerciale foglio 38, particella 570, sub 33, le cui spese sono state già specificate al corpo A.

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

Specificate relativamente al corpo A.

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000 dell'intero immobile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è posto al piano seminterrato del centro commerciale raggiungibile anche mediante ascensore.

Risulta in piano e senza ostacoli.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** non note

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

**Proprietario:** OMISSIS **proprietario ante ventennio al 19/04/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di compravendita del terreno sui cui insistono gli immobili in oggetto, identificato in catasto al Foglio 38, Part.87.

**Proprietario:** OMISSIS dal OMISSIS al OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Proprietario:** OMISSIS dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano n.19, Fiano Romano (RM) CAP: 00085**

Numero pratica: Concessione edilizia n. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione edificio commerciale  
 Oggetto: nuova costruzione

**7.1 Conformità edilizia:**

**Dati relativi ai corpi:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Dati relativi ai corpi:** A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

**Via Milano n.19, Fiano Romano (RM) CAP: 00085**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	dgr 316/2011
Zona omogenea:	Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti
Norme tecniche di attuazione:	È disciplinato dall'art.35 delle NTA del PRG.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,69 mq/mq
Altezza massima ammessa:	16.00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ammessa le destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non sono state riscontrate difformità urbanistiche

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

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**  
di cui al punto **A - Locale commerciale**

Il locale destinato a negozio Sub 33 è posto al piano primo ed è costituito da una zona destinata alla vendita di circa 117,57 mq e quattro camerini di prova.

Il locale ha doppia vetrina prospiciente la galleria principale del primo piano.

Le finiture sono di media qualità, con pavimenti effetto parquet, pareti intonacate e finteggiate.

Alcune tramezzature in cartongesso delimitano i camerini di prova. L'illuminazione è garantita da faretti incassati nel controsoffitto, così come il sistema di climatizzazione centralizzato anch'esso a soffitto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,57**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1992 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 ml

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione complessivo è buono.

### Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Infissi interni	tipologia: <b>fisso</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>linoleum</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>negozio</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

Antincendio	tipologia: <b>impianto centralizzato</b> accessibilità VV.FF.: <b>ottima</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>centralizzato</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione	1992 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI, centralizzato
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	Sup. reale netta	117,57	1,00	117,57

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
di cui al punto **B - Box auto in autorimessa**

Trattasi di un posto auto coperto sito nel piano seminterrato del centro commerciale Feronia. Il box auto è aperto e delimitato da strisce. Risulta di facile accessibilità tramite rampe dal parcheggio esterno alla struttura commerciale. Ha una buona illuminazione sia naturale che artificiale.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,37**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa ml.2,50

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

**Caratteristiche costruttive dell'immobile:**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeauamento	1992 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO COPERTO	Sup. reale	12,37	0,45	5,57

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2018

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
di cui al punto **C - Box auto in autorimessa**

Box auto coperto sito all'interno del piano primo seminterrato del centro commerciale "Feronia" delimitato da strisce. Lo stato di conservazione dell'intero parcheggio coperto è buono. E' facilmente accessibile mediante rampe di ingresso e di uscita. Ha una buona illuminazione sia naturale che artificiale.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,37**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa ml 3,10.

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

**Caratteristiche costruttive dell'immobile**

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito

**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:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO COPERTO	Sup. reale	12,37	0,45	5,57

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2018

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile 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 la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. 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 valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

-Catasto di Roma;



- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 - Via Raffaele Costi 58;
- Uffici del registro di Roma 2 - Via Raffaele Costi 58;
- Ufficio tecnico di Fiano Romano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Roma - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 - Ufficio del registro di Roma 2 - Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (Rm) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Fiano Romano e dei comuni confinanti - Annunci online di Agenzie immobiliari su beni simili nella zona e comuni limitrofi;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato immobiliare, aggiornato al 2° semestre anno 2018. Per edifici ad uso commerciale ubicati nella zona periferica di Nazzano (Rm), risultano i seguenti parametri medi di zona in funzione della destinazione principale, quali valori di mercato, considerando come unità di misura l' €/mq di superficie lorda: min 1.500,00 €/mq - Max 2.000,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: Annunci di compravendite immobiliari.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Locale commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.901,75

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
NEGOZIO	117,57	€ 1.500,00	€ 176.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.355,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			-€ 26.453,25
Valore complessivo intero			€ 149.901,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.901,75

#### B - Box auto in autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.101,75

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
BOX AUTO COPERTO	5,57	€ 1.500,00	€ 8.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.355,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			€ -1.253,25
Valore complessivo intero			€ 7.101,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.101,75

#### C - Box auto in autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.101,75

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
BOX AUTO COPERTO	5,57	€ 1.500,00	€ 8.355,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.355,00
crisi settore immobiliare detrazione del 15.00%	€ -1.253,25
Valore complessivo intero	€ 7.101,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.101,75

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A - LOCALE COMMERCIALE	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	117,57	€ 149.901,75	€ 149.901,75
B - BOX AUTO IN AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,57	€ 7.101,75	€ 7.101,75
C - BOX AUTO IN AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,57	€ 7.101,75	€ 7.101,75

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 24.615,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 139.489,46

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" e/o "occupato" arrotondato all'intero più vicino: € 139.500,00

## Allegati

- 01) Elaborati grafici di rilievo
- 02) Documentazione fotografica
- 03) Risultanze accesso al Catasto
- 04) Verbali sopralluoghi ctu
- 05) Visure ipocatastali aggiornate
- 06) Bozzetto descrittivo
- 07) Ricevute di invio notifica dell'inizio operazioni peritali e di invio della perizia
- 08) Note autorizzate delle parti alla c.t.u.
- 09) Commento alle note autorizzate delle parti
- 10) Elaborato peritale con omissione dati sensibili (privacy)

Data generazione:  
01-03-2022

L'Esperto alla stima  
**ARCH. MASSIMO CAPASSO**

