

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **15/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

**Esperto alla stima:** Arch. FEDERICO MARINELLI  
**Codice fiscale:** MRNFRC77H09H282B  
**Partita IVA:** 00997680574  
**Studio in:** VIA ARNO 5 - RIETI  
**Email:** f.marinelliarchitetto@hotmail.it  
**Pec:** federico.marinelli@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

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

foglio 12, particella 1083, subalterno 3-2, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 98mq, rendita € 960,61

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (al piano terra)

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** Porzione di villino bifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Palmiro Togliatti - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** €325.500,00

Beni in **Fiano Romano (RM)**  
Via Palmiro Togliatti

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: Porzione di villino bifamiliare. Abitazione in villini [A7] sito in Via Palmiro Togliatti**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1083, subalterno 3-2, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 98, rendita € 960,61.

Confini: Strada pubblica, part. 1061, 1082, altro sub stessa part.

Conformità catastale: planimetrie catastali non aggiornate con presenza piscina.

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione villino bifamiliare ubicato nella prima periferia di Fiano Romano (RM) e dista circa 900m dal centro storico. L'area in cui è stato costruito l'immobile è prevalentemente residenziale ma in contesto di aperta campagna. L'intero fabbricato ha forma approssimativamente rettangolare ed il bene in oggetto occupa la porzione sud ovest dell'intero villino. L'accesso al bene avviene direttamente da strada pubblica attraverso un cancello carrabile e pedonale. L'immobile è dotato di giardino che circonda su tre lati l'abitazione e da piscina posta sul retro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero (il debitore ha consegnato le chiavi dell'immobile al custode giudiziario)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 600.000,000; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di Notaio M.C. Spicci in data 11/03/2008 ai nn. 36068/4827; Iscritto/trascritto a Roma in data 12/03/2008 ai nn. 15432/3212; Note: Si riporta quanto specificato nell'atto di compravendita di cui al successivo punto 6, riferito all'iscrizione in oggetto: l'acquirente (debitore esecutato) dichiara di "*bene conoscere e di accettare, obbligandosi, per sè e suoi aventi causa, ad osservarlo e farlo osservare e si impegna altresì, a notificare copia del presente atto all'Istituto mutuante a tutti gli effetti delle vigenti leggi in materia.*"

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 156.774,17; A rogito di Tribunale di Taranto in data 09/12/2008 ai nn. 4707/2008; Iscritto/trascritto a Roma in data 09/01/2009 ai nn. 916/168

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Corte di Appello di Roma in data 18/01/2023 ai nn. 2030 iscritto/trascritto a Roma in data 08/02/2023 ai nn. 6609/4489;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Altre formalità pregiudizievoli**

- Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità in atti a favore di OMISSIS a carico di OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/02/2009 ai nn. 202/2009; Iscritto/trascritto a Roma in data 13/05/2009 ai nn. 28578/15136;

- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS, a carico di OMISSIS; A rogito Corte di Appello di Roma in data 09/04/2010 ai nn. 2025; Iscritto/trascritto a Roma in data 30/07/2010 ai nn. 47696/27549;

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (al piano terra)

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Vedasi APE allegato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** In fase di redazione della CTU parte della proprietà confinante con strada pubblica è stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Fiano Romano per una superficie pari a 4mq. Vedasi verbale di immissione in possesso (Allegato n. 4 della CTU) rif. Decreto di Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione prot. 33726 del 02/10/2023.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2001 al 12/12/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio B. Cannata, in data 07/12/2001, ai nn. 17077/6959; trascritto a Roma, in data 11/12/2001, ai nn. 49333/34212.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Nicola Andrea, in data 12/12/2008, ai nn. 125754/5672; trascritto a Roma, in data 16/12/2008, ai nn. 44707/75773.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.30 del 10/05/2000

DIA prot. 7377 del 14/05/2001

DIA prot. 12103 del 05/07/2004 per realizzazione piscina

Certificato di Agibilità prot. 16/2001 del 17/12/2001

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Piano S1 – Diversa sistemazione esterna con particolare riferimento alle quote del terreno a valle (vedasi sezione del progetto)
- Realizzazione di taverna con angolo cottura e tramezzi per locali igienici in luogo di cantina
- Piano Sottotetto utilizzo come zona notte in luogo di locali soffitta e diversa conformazione delle tramezzature.
- Piscina: orientamento del manufatto difforme rispetto ai grafici di progetto

Oneri totali presunti per ripristino dei luoghi come da progetto e/o SCIA a sanatoria: € 8.350,00

Il tutto salvo conguaglio da definirsi eventualmente con amministrazione comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona C di completamento ed espansione - sottozona C3 tramite PUA - Zona F1 - parchi e giardini pubblici
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Porzione di villino bifamiliare**

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione villino bifamiliare ubicato nella prima periferia di Fiano Romano (RM) e dista circa 900m dal centro storico. L'area in cui è stato costruito l'immobile è prevalentemente residenziale ma in contesto di aperta campagna. L'intero fabbricato ha forma approssimativamente rettangolare ed il bene in oggetto occupa la porzione sud ovest dell'intero villino. L'accesso al bene avviene direttamente da strada pubblica attraverso un cancello carrabile e pedonale. L'immobile è dotato di giardino che circonda su tre lati l'abitazione e da piscina posta sul retro. L'immobile è articolato su n. 3 piani collegati da scala interna: piano terra con zona giorno, piano primo (coincidente con il sottotetto) con zona notte e piano seminterrato con zona taverna dalla quale si accede alla quota giardino su cui è stata realizzata la piscina.

L'intera porzione del villino sviluppa una superficie di circa 200mq mentre il giardino si estende per circa 1300mq.

Al piano terra sono ubicati: soggiorno, bagno, stanza (sup. lorda di circa 65mq); al piano sottotetto sono ubicate n. 2 stanze con bagno e piccolo ripostiglio (sup. lorda di circa 59mq); al piano S1 è ubicata ampia taverna con angolo cottura e locali igienici (sup. lorda di circa 75mq)

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.518,70**

E' posto al piano: T-1-S1. L'edificio è stato costruito nel: 2000. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in stato conservativo generalmente ottimo, necessitando solo di piccole opere di manutenzione ordinaria.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in ceramica e cotto</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> condizioni: <b>ottime</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>da revisionare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	64,70	1,00	64,70
Piano Sottotetto	sup lorda di pavimento	59,20	0,75	44,40
Piano S1	sup lorda di pavimento	74,80	0,50	37,40
Portico	sup lorda di pavimento	16,00	0,35	5,60
Giardino con piscina	superf. esterna lorda	1.300,00	0,05	65,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		<b>1.518,70</b>		<b>218,10</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Fiano Romano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Porzione di villino bifamiliare. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 392.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	64,70	€ 1.800,00	€ 116.460,00
Piano Sottotetto	44,40	€ 1.800,00	€ 79.920,00
Piano S1	37,40	€ 1.800,00	€ 67.320,00
Portico	5,60	€ 1.800,00	€ 10.080,00
Giardino con piscina	65,00	€ 1.800,00	€ 117.000,00
Balcone	1,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 392.580,00
Valore corpo			€ 392.580,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 392.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 392.580,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Porzione di villino bifamiliare	Abitazione in villini [A7]	218,10	€ 392.580,00	€ 392.580,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 58.887,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 157,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 325.500,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
21-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. FEDERICO MARINELLI**

## ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica