
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CERVED CREDIT MANAGMENT S.p.A. per conto della**
AMCO ASSET MANAGMENT COMPANY S.p.A.

contro.

N° Gen. Rep. **59/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10.09.2025**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI
Codice fiscale: GVMRC72L28H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio in: VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI (RI)
Telefono: 0746203503
Email: ingegneriagiovannelli@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2. .

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestata a **1** proprietario per la quota di 1/1,

NCEU di Fiano Romano Foglio 38, Particella 488, Subalterno 2, indirizzo Via Bologna n.22, interno 2, piano T, Comune Fiano Romano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 126 mq, rendita € 684,31.

2. Stato di possesso

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Possesso: al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 04.03.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero, ma occupato da suppellettili varie.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, in quanto trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello con accesso diretto da corte al piano terra senza sostanziali barriere.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. con sede in Siena, domicilio ipotecario eletto Piazza Salimbeni n.3, 53100 Siena (SI).

5. Comproprietari

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Misure Penali: NON NOTE.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Bologna n.22 - cap 00065 Fiano Romano (RM).

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 143.500,00

Beni in Fiano Romano (RM)
Via Bologna n.22

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: Abitazione Civile Foglio 38 Particella 488 Sub 2

catastralmente individuata come A/3, classe 2, sita in Fiano Romano (RM) CAP: 00065, Via Bologna n.22.

Trattasi di abitazione civile semindipendente, in fabbricato bifamiliare isolato, ubicato nella zona periferica residenziale del Comune di Fiano Romano (RM), circondato su tre lati da corte esclusiva, che si sviluppa su un unico livello con copertura piana; ha accesso indipendente tramite strada allo stato rustico che si dirama da strada comunale, ma che è intestata ad altro proprietario (identificata al catasto come F.38 P.Illa 949) e non è oggetto di pignoramento. In particolare è composta da soggiorno con angolo cottura e camino, disimpegno, tre camere da letto matrimoniale e doppie, bagno e ripostiglio con annesso portico in prossimità dell'ingresso a Nord, oltre a corte esclusiva (identificata al catasto come F.38 P.Illa 485) ma che anch'essa è di altrui proprietà.

NOTA BENE 1: è possibile accedere all'immobile in oggetto solo attraverso un strada ed una corte entrambe di altrui proprietà, censite al catasto di Fiano Romano rispettivamente al F.38 P.Ille 949 e 485, per i quali negli atti di compravendita acquisiti per il bene oggetto di pignoramento non è stato rinvenuto alcun cenno a servitù di passaggio a favore del cespite in oggetto; per tali motivazioni l'immobile oggetto di pignoramento censito al Foglio 38 P.Illa 488 sub 2 risulta giuridicamente intercluso, tuttavia l'attuale interclusione, per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione catastale deriva da:

- a) un frazionamento del 18.02.2013 prot. n.RM0129958 in atti dal 18.02.2013 che ha interessato due terreni censiti al NCT di Fiano Romano al Foglio 38 P.Ille 857 e 950 che ha originato la p.Illa 949 di 191 mq che rappresenta la attuale striscia di terreno su cui è posta la strada di collegamento tra la strada comunale e la corte che cinge tre lati della abitazione; Tale p.Illa 949 è intestata a _____ per
 - atto di acquisto del 06.12.2010 rep. 29865 della quota di 1/2 da _____ quindi ora proprietaria per l'intero;
 - atto di acquisto del 16.02.2006 rep. 18054 della quota di 1/2 insieme a _____ con cessionario la Signora _____, già proprietaria dell'intera p.Illa 44 che ha originato poi, dopo vari frazionamenti, le p.Ille 949,485, 484,488; il possesso della p.Illa 44 alla Signora _____ deriva da atto di compravendita del 12.07.1968 rep.8229 per acquisto dai Signori _____
- b) un frazionamento del 12.06.1995 prot. 20243 in atti dal 07.01.2003 di un terreno censito al NCT di Fiano Romano al Foglio 38 P.Ille 429,482, 483, 484, 486, 487 che ha originato la p.Illa 485 di 265 mq che rappresenta la corte su tre lati della casa, di proprietà c _____; la attuale P.Illa 485 è intestata a _____ per atto di compravendita del 28.07.2005 rep. 16689 dalla Signora _____

Dunque le attuali p.lle 949 e 485 derivano da quella parte di originaria p.la 44 che con atto del 1968 è stata acquistata dalla Signora _____ successivamente frazionata e compravenduta fino a giungere agli attuali proprietari rispettivamente Signori _____ e _____ estinti tra loro e con l'attuale proprietario della u.i. pignorata P.la 488 sub 2 Signor _____, pertanto tenuto conto che:

- l'art. 1062 del Codice Civile recita:

<< La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.>>.

Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.

- le attuali p.lle 949 e 485 sono fondi oggettivamente subordinati l'uno con l'altro essendo rimasta tale circostanza anche quando è venuta meno la titolarità originaria di essi nel tempo in capo allo stesso proprietario;
- le attuali p.lle 949 e 485 sono fondi recintati che possono essere usati soltanto da chi gode del bene p.la 488 sub 2 oggetto di pignoramento e quindi sono visibili e permanenti opere che palesano il rapporto di asservimento;
- nella Relazione notarile e negli atti di provenienza del bene p.la 488 sub 2, presente in atti, non sono stati rinvenute disposizioni sulla servitù di passaggio a favore del cespite pignorato,

pertanto si può ritenere che il cespite pignorato abbia una servitù per destinazione del padre di famiglia.

NOTA BENE 2: l'accertamento della effettiva disponibilità delle u.i. NCT Foglio 38 p.lle 949 e 485 resta a totale carico del futuro acquirente.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ (Codice Fiscale _____) - Stato Civile: celibe - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: ****

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ proprietario per la quota di 1/1,

NCEU di Fiano Romano (RM), Foglio 38, Particella 488, Subalterno 2, indirizzo Via Bologna n.22, interno 2, piano T, Comune Fiano Romano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 126 mq, rendita € 684,31.

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: La U.I. oggetto di pignoramento confina ad Est con altra unità immobiliare censita con il Sub 1 e sui restanti tre lati con la terreno adibito a corte ed identificato catastalmente al Foglio 38 P.la 485.

Conformità catastale:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 04.03.2025 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta non conforme allo stato dei luoghi riscontrato per:

- parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
 - presenza di una finestra in corrispondenza della parete Ovest dell'attuale ripostiglio;
 - presenza di un portico in corrispondenza del prospetto Nord, ma posto sulla p.lla 485 di altrui proprietà.
- (Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01)

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36, 36 bis o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008 e ss.mm., se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione della richiesta del titolo.

Pratica DOCFA di aggiornamento dati catastali (solo presunti!): € 500,00

Oneri Totali (solo presunti!): € 500,00

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali (stimati alla data della presente perizia), mentre quelli per la propedeutica regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Per quanto sopra, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione civile in fabbricato bifamiliare isolato, con accesso carrabile e pedonale indipendente, ma possibile solo da altrui proprietà; è inserita in un'area residenziale periferica rispetto al Centro Storico di Fiano Romano (RM), da cui dista circa 3 km, ma prossima al Casello di Fiano Romano dell'autostrada A1; la zona in generale è occupata da unità immobiliari simili, ovvero di tipo residenziale con caratteristiche simili a quella in oggetto; è prevalentemente pianeggiante, a destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità e circondata da terreni agricoli, comunque caratterizzata dall'assenza, nelle immediate vicinanze, dei servizi di primaria necessità, ma è comunque urbanizzata.

Caratteristiche zona: periferica di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati solo ai residenti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ma priva a breve distanza di servizi di prima necessità.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Autostrada A1 – Casello di Fiano Romano a circa 3 Km.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di beni di prima necessità e servizi vari, ma non nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, agricole, artigianali ed industriali.

Importanti centri limitrofi: Roma, Monterotondo, Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale Regionale di Bracciano - Martignano, Parco Regionale di Veio, Riserva Tevere-Farfa, Fiume Tevere.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Fiano Romano e Centri Storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Urbano ed Extraurbano su gomma, Autostrada A1 - Fiano Romano, Stazione Ferroviaria di Fara Sabina (Linea Orte-Roma).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 04.03.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero, ma occupato da suppellettili varie.

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:

Vedi Punto 4.2.2.

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro _____, derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; a rogito del Notaio Casazza Giuseppina in data 09.05.2011 rep.29146/16568, Iscritto/trascritto a Roma in data 12.05.2011 ai nn. 25407/4863.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro _____, a rogito del Tribunale di Rieti in data 22.10.2020 rep.784, iscritto/trascritto a Roma in data 03.11.2020 ai nn. 46537/32130.

- A favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro _____, a rogito dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti in data 24.05.2024 rep.954, iscritto/trascritto a Roma in data 21.06.2024 ai nn. 34234/25280.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

Nota Bene: per quanto attiene l'attuale stato del possesso si rimanda alla relazione notarile del creditore procedente e riportata in allegato n.06.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.

Spese condominiali ed oneri comunali scaduti riferiti all'u.i. pignorata ed insolute alla data del 31.01.2025: (Vedere allegato n.04):

Millesimi di proprietà: non noti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, in quanto trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: (Vedere Allegato n.09).

Indice di prestazione energetica: Classe "G" (Vedere Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: (Vedere Allegato n.09).

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

Avvertenze ulteriori: Tenere presente che l'immobile oggetto di pignoramento censito al Foglio 38 P.IIa 488 sub 2 risulta *giuridicamente intercluso*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietaria per la quota di 1/1 dal 12.07.1968 (data ante ventennio) al 25.07.2005, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Pelloni, in data 12.07.1968 Rep. n.8229/6312, trascritto a Roma in data 24.07.1968 ai nn. 68650/45552.

Titolare/Proprietario: _____ proprietario per la quota di 1/1 dal 25.07.2005 al 09.05.2011, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Verde Camillo, in data 25.07.2005 Rep. n.16689/11315, trascritto a Roma in data 02.08.2005 ai nn.52110/29988.

NOTA BENE: tale atto risulta essere stato firmato dal Sig. _____ in qualità di procuratore speciale delegato dalla Signora _____.

Titolare/Proprietario: _____ proprietaria per la quota di 1/2 e _____ proprietario per la quota di 1/2 dal 09.05.2011 al 06.07.2011, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Casazza Giuseppina, in data 09.05.2001 Rep. n.29145/16567, trascritto a Roma in data 12.05.2011 ai nn. 25406/15802.

ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO del bene oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: _____ proprietario per la quota di 1/1 dal 06.07.2011 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Verde Camillo, in data 06.07.2011 Rep. n.31408/22326, trascritto a Roma in data 14.07.2011 ai nn. 38164/23847.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 40414 del 24.12.2024, da parte del tecnico esperto alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, risulta essere presente agli atti del Comune di Fiano Romano (RM) Concessione edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive n.66 del 11.11.1995.

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 11.11.1995 per avere realizzato abusivamente un intero fabbricato composto da tre u.i. censite al NCEU di Fiano Romano al F.38 P.IIIa 488 sub.1-2-3 rilasciata a [] e [] in qualità di possessori del cespite all'epoca del rilascio, come dichiarato nell'iter di rilascio della stessa.

A riguardo si precisa che dalla documentazione presente in atti, da quella fornita dal Comune di Fiano Romano (RM) e dagli atti di compravendita che è stato possibile acquisire, la domanda originaria di Condono Edilizio risulta essere stata presentata a nome di [], sebbene per quanto attestato dalla certificazione notarile in atti in tale periodo risultava essere proprietaria la signora [] e successivamente la stessa è stata rilasciata a soggetti terzi rispetto alla proprietaria dell'epoca.

Tipo pratica: Condono Edilizio in forza della Legge n.47/1985 per lavori abusivi su Fabbricato ad uso civile abitazione.

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 597.

Rilascio in data 11/11/1995 al n. di prot. 66.

Nota 1: gli oneri concessori e l'oblazione per il suddetto condono edilizio risultano essere stati saldati.

Nota 2: il cespite oggetto di pignoramento rientra nella C.E. in sanatoria suddetta essendo u.i. censita al NCEU di Fiano Romano al F.38 P.IIIa 488 sub. 2.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 04.03.2025, con riferimento all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (Concessione edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive n.66 del 11.11.1995), si riscontra una generale difformità, come di seguito specificato:

- parziale diversa distribuzione ed uso degli spazi interni (zona giorno);
- presenza di una finestra in corrispondenza della parete Ovest dell'attuale ripostiglio;
- assenza di una finestra in corrispondenza della parete Nord dell'attuale ripostiglio;
- presenza di un portico in legno in corrispondenza del prospetto Nord;
- lieve diversità delle quote planimetriche esterne.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità edilizie - Allegato n.01).

Regolarizzabili in generale mediante:

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 o 37, 34 bis e 36 bis del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo e successivo aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

Sanzione Pecuniaria (solo minima e presunta!): € 1.048,00

Pratica Edilizia in Sanatoria (solo presunt!): € 3.000,00

Oneri Totali (solo presunt!): € 4.048,00

NOTA BENE: gli importi sopra riportati sono solo stimati e presunti e valutati alla data della redazione della presente perizia (quindi possono essere soggetti a variazione, anche in aumento e con oneri sempre solo in capo esclusivo all'acquirente!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza edilizia/urbanistica di sanatoria edilizia e da quanto

poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo, verifica e rilascio della stessa, nonché dalle specifiche normative tecniche ed edilizie vigenti al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto sopra al momento non sussistono le condizioni per attestare la piena conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	D.G.R.L. n.316 del 08.07.2011
Zona omogenea:	Zona C di completamento ed espansione - sotto-zona C3 edilizia estensiva tramite P.U.A.
Norme tecniche di attuazione:	Zona C3 edilizia estensiva normata dalle NTA art. n.33 lett. c).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI: Servitù per destinazione del padre di famiglia per il passaggio sui terreni censiti al NCEU di Fiano romano Foglio 38 Particelle 949 e 485.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA art.33 lett. c) allegate al PRG Vigente.
Rapporto di copertura:	Vedere NTA art.33 lett. c) allegate al PRG Vigente.
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA art.33 lett. c) allegate al PRG Vigente.
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA art.33 lett. c) allegate al PRG Vigente.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento e limiti della Zona C3 edilizia estensiva oltre alle previsioni del PTPR Lazio vigente per la zona in questione.

Note sulla conformità:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 04.03.2025 il cespite oggetto di pignoramento è ubicato all'interno della zona periferica del Comune di Fiano Romano (RM), che ospita per la maggior parte civili abitazioni con caratteristiche anche simili a quella in oggetto, pertanto la destinazione d'uso attuale dell'immobile, quale abitazione civile con annessa corte, è conforme alle previsioni del PRG vigente per la zona in questione.

Per quanto sopra al momento sussistono le condizioni per dichiarare l'attuale conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione Civile Foglio 38 Particella 488 Sub 2

Trattasi di abitazione civile in fabbricato bifamiliare isolato, con accesso carrabile e pedonale indipendente, ma possibile solo da altrui proprietà; è inserita in un'area residenziale periferica rispetto al Centro Storico di Fiano Romano (RM), da cui dista circa 3 km, ma prossima al Casello di Fiano Romano dell'autostrada A1; la zona in generale è occupata da unità immobiliari simili, ovvero di tipo residenziale con caratteristiche simili a quella in oggetto; è prevalentemente pianeggiante, a destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità e circondata da terreni agricoli, comunque caratterizzata dall'assenza, nelle immediate vicinanze, dei

servizi di primaria necessità, ma è comunque urbanizzata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile:

celibe - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: ****.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa mq **129,00**.

E' posto al piano Terra.

L'edificio è stato ultimato nel 1976, in assenza di titolo abilitativo edilizio.

L'edificio non appare ristrutturato ma all'interno sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria probabilmente in gran parte negli ultimi 15 anni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 22 e con il numero di interno 2, ha un'altezza utile interna variabile a seconda degli ambienti, da circa 2.53 (angolo cottura) m a circa 2.80 m altrove.

L'intero fabbricato di cui la u.i. in questione è parte è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Al momento del sopralluogo del 04.03.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere non abitato da tempo ed in generale stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti .
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente alla seconda camera da letto doppia.
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente al ripostiglio.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in klinker condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente alla seconda camera da letto doppia ed al ripostiglio annesso.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: ceramica condizioni: sufficienti .

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota / non noto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e termosifoni.
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota / non noto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, parziale.
--	---------------

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	NON NOTO.
---	-----------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 04.03.2025 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti e l'elaborato grafico allegato all'unico titolo abilitativo edilizio che è stato fornito dal Comune di Fiano Romano (RM) (Concessione edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive n.66 del 11.11.1995).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda/poteniale (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria residenziale - PT	sup reale lorda	129,00	1	129,00
				129,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2024.

Zona: Fiano Romano (RM).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento 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 il cespite composto da Abitazione Civile in Via Bologna n.22 si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata - per quanto possibile - direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fiano Romano (RM) e zone limitrofe e similari. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fiano Romano (RM);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma (RM);

Uffici del registro di Roma (RM);

Ufficio tecnico di Fiano Romano (RM);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2024: per edifici adibiti ad abitazioni civili ubicati nella zona periferica del Comune di Fiano Romano (RM), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 1.100,00 Euro, max: 1.600,00 Euro, valore medio 1.350,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie primaria residenziale - PT	129,00	€ 1.3500,00	€ 174.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.150,00
Valore corpo	€174.150,00
Valore complessivo intero	€ 174.150,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1	€ 174.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1 proprietà)</i>
Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2	Abitazione di tipo economico A/3	129,00	€ 174.150,00	€ 174.150,00

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%)	€ 26.122,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.548,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	Non noti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.479,50
Valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 143.500,00

Data generazione:
11.06.2025

L'Esperto alla stima
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI