

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **99/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: 0746760341
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nata in OMISSIS, OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà per 1/2, OMISSIS nata in OMISSIS, il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 77, subalterno 19, indirizzo via Giovanni Amendola, 9, interno 19, piano 2-3, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, rendita € 624,91

2. Stato di possesso

Bene: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 29/06/2017 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile Registrato a Tivoli il 27/07/2017 ai nn.4024Tipologia contratto: 4+4 anni, scadenza 05/07/2021

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Giovanni Amendola, 9 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 127.190,63

Beni in **Fiano Romano (RM)**
Località/Frazione
via Giovanni Amendola, 9

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Giovanni Amendola, 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Giovanni Amendola, 9 - 00065 Fiano Romano (RM) - Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS, il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà per 1/2 OMISSIS nata in OMISSIS, il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprietà per 1/2, foglio 10, particella 77, subalterno 19, indirizzo via Giovanni Amendola, 9, interno 19, piano 2-3, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, rendita € 624,91

Derivante da: All'esecutata ed attuale proprietaria gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti:

-in ragione di 1/2 per atto di trasferimento in adempimento di separazione personale notaio OMISSIS del 30/07/2010 rep. n. 27339/15891, trascritto il 02/08/2010 ai nn. 48188/27848;

-in ragione di 1/2 per atto di vendita notaio OMISSIS del 24/06/2004, rep. n. 9573/2534, trascritto il 05/07/2004 ai nn. 36756/22579.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come da riscontro del 29/06/2023 alla richiesta informazioni da parte del CTU, l'Amministratore di Condominio ha riferito che per la proprietà di che trattasi risultano essere assegnati complessivamente n.36,85 millesimi.

Confini: L'unità immobiliare risulta essere confinante: al piano secondo, a sud con altra u.imm., ad ovest con ballatoio condominiale e con affaccio su area comune condominiale, mentre ad est e a nord con affaccio su area comune condominiale; al piano terzo, a sud con altra u.imm., ad ovest, est e a nord con affaccio su area comune condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie catastali depositate e agli atti dell'Agenda delle Entrate di Rieti, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terzo dell'unità imm.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione nuova planimetria catastale pratica DOCFA + diritti: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Note: Tale regolarizzazione dovrà necessariamente essere seguente a quella da effettuarsi da un punto di vista edilizio. Per i necessari chiarimenti in merito alle criticità rilevate sul punto, vedasi altra sezione della presente relazione che si riferisce a tali problematiche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano dislocati in via Giovanni Amendola, a ridosso del centro storico del Comune di Fiano Romano, in una zona di completamento edilizia a medio-alta densità abitativa.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), scuole elementari (buona), scuole medie (buona), esercizi commerciali al dettaglio (buona), banche e poste (buona), scuole superiori (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Roma, Tivoli.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1, 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 29/06/2017 per l'importo annual di euro 7.800,00, da versarsi con cadenza mensile.

Registrato a Tivoli il 27/07/2017 ai nn.4024.

Tipologia contratto: 4+4 anni, scadenza 05/07/2021.

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 18/07/2022 ai nn. 711 iscritto/trascritto a Roma in data 10/08/2022 ai nn. 48453/35037;

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/06/2004 ai nn. 9574/2535; Iscritto/trascritto a Roma in data 05/07/2004 ai nn. 36757/8683.

4.2.2 Pignoramenti:

Come sopra dettagliato in altro campo della presente.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 13.172,26 come risultante dall'Esercizio 2022 (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) trasmesso dall'Amministratore in data 29/06/2023.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €188,83 come risultante dalla situazione dei Versamenti trasmessa dall'Amministratore in data 29/06/2023.

Millesimi di proprietà: 36,85 millesimi, come risultante dall'Esercizio 2022 (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) trasmesso dall'Amministratore in data 29/06/2023

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - parziale, consentita fino all'arrivo al piano 2 ed al piano S1 dall'ascensore condominiale, ma non al piano 3 dell'abitazione, per la presenza di gradini interni costituenti barriere architettoniche alla data attuale non superabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore condominiale, autorimessa condominiale, corte e ballatoio condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: "G" - 135,91 Kw/h mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, e come dichiarato dalla debitrice esecutata, l'immobile non risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Come da incarico conferito dal G.E., lo scrivente CTU ha quindi provveduto a redigere lo stesso, ed a depositarlo presso il Portale APE Lazio ai fini della registrazione richiesta dalla normativa di settore in vigore nel Catasto Regionale.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/2 dal 10/11/1987 al 24/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 10/11/1987, ai nn. 87302; trascritto a Roma, in data 28/11/1987, ai nn. 39124/24505.

- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/2 dal 27/10/2000 al 24/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 27/10/2000, ai nn. 3069; trascritto a Roma, in data 04/11/2000, ai nn. 42642/27991.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS, per la proprietà di 1/2 OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS, per la proprietà di 1/2 dal 24/06/2004 al 30/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 24/06/2004, ai nn. 9573/2534; trascritto a Roma, in data 05/07/2004, ai nn. 36756/22579.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS, per la proprietà di 1/1 dal 30/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 30/07/2010, ai nn. 27339/15891; trascritto a Roma, in data 02/08/2010, ai nn. 48188/27848.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia n. 26/1978 - Concessione n. 33/1980

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/07/1978 al n. di prot. 3089

Rilascio in data 17/12/1980 al n. di prot.

Numero pratica: Pratica edilizia n. 19/1983 - Concessione n. 24/1983

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di Costruzione di n. 24 alloggi (Var. Prat. 26/78 Conc, n. 33/80 del 17/12/1980)

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/05/1989 al n. di prot. 2822

Rilascio in data 06/08/1983 al n. di prot. 24

NOTE: Domanda presentata dalla OMISSIS con variazione di intestazione alla OMISSIS in data 04/08/1983 a seguito dell'atto a rogito notaio OMISSIS del 14/07/1983 rep. 78475).

Numero pratica: Pratica edilizia n. 9/1986 - Concessione n. 25/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/05/1986 al n. di prot. 2739

Rilascio in data 09/06/1986 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/09/1998 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito depositato presso l'archivio del Comune di Fiano Romano e sulla base di quanto trasmesso al CTU a seguito di accesso agli atti, al piano terzo dell'unità immobiliare risulta una diversa destinazione d'uso (abitativa) rispetto a quella autorizzata all'atto della costruzione e del rilascio del certificato di abitabilità (soffitta con lavatoio/stenditoio).

Regolarizzabili mediante: Demolizione con messa in pristino dello stato dei luoghi assentito

Descrizione delle opere da sanare: Diversa destinazione d'uso (abitativa) rispetto a quella autorizzata all'atto della costruzione e del rilascio del certificato di abitabilità (soffitta con lavatoio/stenditoio).
presentazione SCIA per ripristino+realizzazione lavori: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 316 del 8 luglio 2011
Zona omogenea:	B-Sottozona B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 - Zone B di completamento - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme. Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali: - botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa; - uffici pubblici e privati; - ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni; - negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq; - ambulatori, farmacie, ecc.; Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo. Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3 e B4. Nell'ambito di tali zone il piano si attua con i seguenti parametri: a) - Sottozona B1 Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate. Sono ammessi interventi diretti. Sono consentite nuove edificazioni sulle aree libere interne alle sottozone B1, con l'esclusione delle aree la cui SUL consentita sia già stata uti-

	lizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti. Alle sottozone B1 è attribuito l'indice di utilizzazione fondiaria di 1,03 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestrate non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m. E' consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,03 mq/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m)
Altro:	distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestrate non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m. E' consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.

Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il Comune di Fiano Romano ha subordinato l'autorizzazione della variante alla conc. edilizia n. 33 del 17/12/1980, alla presentazione da parte della OMISSIS e dei sigg.ri OMISSIS di un atto d'obbligo; pertanto, con atto d'obbligo e di costituzione servitù rep. 78476/26706 a rogito notaio OMISSIS del 14/07/1983, la OMISSIS, quale avente causa della OMISSIS, in riferimento al progetto di variante alla Concessione edilizia n. 33 del 17/12/1980, si è obbligata a vincolare al servizio dell'erigenda costruzione il lotto di terreno di sua proprietà (censito al fg. 10, part. 77), della sup. catastale di 1520 mq. I signori OMISSIS, (proprietari del contiguo terreno censito al Fg. 10, part. 456), in riferimento allo stesso progetto di variante alla suddetta concessione edilizia n. 33, solidalmente si sono obbligati a vincolare al servizio dell'erigendo fabbricato di proprietà della OMISSIS, i diritti edificatori non utilizzati, di loro pertinenza, pari a 1710 mc, relativi al terreno di loro proprietà. Con l'atto la OMISSIS, allo scopo di creare un accesso pedonale e carrabile attraverso la prosecuzione di via G. Amendola ha costituito a carico della striscia di terreno di sua proprietà una servitù della sup. di circa 35 mq catastalmente compresa nella part. 77 del fg. 10 confinante con proprietà OMISSIS ricadente detta striscia nel lotto di terreno di sua proprietà, a favore di tutto il terreno e sovrastanti costruzioni di proprietà dei sigg.ri OMISSIS catastalmente compresa nella part. 456 del fg. 10 confinante con proprietà OMISSIS, propr. OMISSIS, strada di accesso, proprietà OMISSIS.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di procedura si sviluppa complessivamente su n. 2 piani, denominati nel seguito piano secondo e piano terzo. Dal punto di vista distributivo, l'unità immobiliare si compone al piano secondo di un ingresso, di un vano soggiorno, di una cucina, e di un bagno; al piano terzo, collegato funzionalmente al piano sottostante per mezzo di una scala interna, oltre ad un disimpegno di distribuzione, si trova un secondo bagno e n. 2 camere da letto, entrambe dotate di balconcino; completa la descrizione un'ampia terrazza posta al piano secondo cui si accede direttamente dal soggiorno. Allo stato attuale l'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione complessiva, sia per ciò che concerne lo stato delle finiture, sia quello degli infissi; sufficiente lo stato manutentivo delle pavimentazioni interne e dei rivestimenti di parete di bagno e cucina; in buono stato di manutenzione, in base al solo controllo a vista, sono apparsi anche gli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico di cui è dotata l'unità. Il tutto per una superficie reale lorda di 105,00 mq (50,00 mq piano 2 + 55,00 mq piano 3) per ciò che concerne la casa di abitazione, e di mq 15,00 per quanto riguarda la terrazza al piano secondo e mq 10,00 per i due balconi al piano terzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Giovanni Amendola, 9 - 00065 Fiano Romano (RM) - Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione complessiva, sia per ciò che concerne lo stato delle finiture, sia quello degli infissi; sufficiente lo stato manutentivo delle pavimentazioni interne e dei rivestimenti di parete di bagno e cucina; in buono stato di manutenzione, in base al solo controllo a vista, sono apparsi anche gli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico di cui è dotata l'unità

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole marsigliesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Note	Su richiesta del CTU non è stata ritrovata e quindi disponibile all'allegazione la Dichiarazione di Conformità ai sensi delle vigenti normative di settore

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gas metano
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Note	Su richiesta del CTU non è stata ritrovata e quindi disponibile all'allegazione la Dichiarazione di Conformità ai sensi delle vigenti normative di settore; è stato consegnato ed allegato all'APE l'estratto del libretto di impianto.

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
Note ascensori montacarichi	E' presente solo l'ascensore condominiale distaccato dall'edificio e non anche un ascensore privato ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare oggetto di perizia
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano 2	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
terrazza piano 2	sup reale lorda	15,00	0,35	5,25
abitazione piano 3	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
balconi piano 3	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
		130,00		112,75

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2022

Zona: Fiano Romano-Centrale/CENTRO ABITATO (VIALE GIORDANO BRUNO)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1450,00

Accessori

A

1. Posto auto sub. 47

Posto al piano S1

Composto da posto auto a raso

Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Destinazione urbanistica: zona B sottozona B1

Valore a corpo: € 6600

Note: Trattasi di posto auto a raso posto al Piano S1 all'interno di autorimessa condominiale, pertinenziale e direttamente collegato all'appartamento censito al sub. 19. Risulta essere censito come unità immobiliare separata (Fig. 10, part. 77, sub. 47).

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e

metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fiano Romano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano, Monterotondo, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fiano Romano.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto sub. 47

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 152.212,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano 2	50,00	€ 1.350,00	€ 67.500,00
terrazza piano 2	5,25	€ 1.350,00	€ 7.087,50
abitazione piano 3	55,00	€ 1.350,00	€ 74.250,00
balconi piano 3	2,50	€ 1.350,00	€ 3.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.212,50
Valore corpo			€ 152.212,50
Valore Accessori			€ 6.600,00
Valore complessivo intero			€ 158.812,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.812,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto sub. 47	112,75	€ 158.812,50	€ 158.812,50

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%) € 23.821,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 127.190,63**

Data generazione:
12-10-2023

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini