Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **67/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina Guglielmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 005

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2724a6c65f952cb

Beni in Fiano Romano (Roma)
Via San Sebastiano, 2

Lotto: 005

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 San Sebastiano 2 – Fiano Romano (Roma)
Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: I
- foglio 23, particella 249, subalterno 602;

indirizzo via San Sebastiano 2, scala C interno 7 piano 2, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 54 mq, totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 340,86

Conformità catastale:
Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali
Importanti centri limitrofi: Roma.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna
Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.
Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

3. **STATO DI POSSESSO:**
Identificativo corpo: A
Occupato da con contratto di locazione ad uso abitativo agevolata stipulato in data 09.06.2015 per l'importo di euro 4.440,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Roma il 10/06/2015 al n. 8803 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 08/06/2027.
Nota 1: contratto di locazione opponibile alla procedura, con comunicazione di disdetta da parte del custode al conduttore.
Nota 2: Si segnala che il canone non è vile in quanto, a seguito di una ricerca di mercato svolta in riferimento al mercato immobiliare di Fiano Romano, il canone di locazione di immobili simili è pari a euro 550,00.

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2f724a6c65f952cb

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; A favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 3.750.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00; atto emesso da Notaio CASERTANO Raffaele, sede GUIDONIA MONTECELIO (RM), il 07 giugno 2005, repertorio 46741/13856. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.
Nota: Gravante sui terreni individuati al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particelle 75 e 100 dalle quali hanno avuto origine gli attuali beni oggetto di procedura
Identificativo corpo: A

- Annotazione a iscrizione; descrizione: frazionamento in quota; A favore di [redacted] contro [redacted]: atto emesso da Notaio CASERTANO Raffaele, sede GUIDONIA MONTECELIO (RM), il 02 febbraio 2017, repertorio 82729/35255. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/02/2017 al n. 1022 reg. part. Formalità di riferimento: atto emesso da Notaio CASERTANO Raffaele, sede GUIDONIA MONTECELIO (RM), il 07 giugno 2005, repertorio 6741/13856. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.
Nota: L'annotazione registra la suddivisione del mutuo in quote correlate a singoli lotti degli immobili ipotecati. La garanzia ipotecaria è stata frazionata in proporzione alla quota di mutuo attribuita a ciascuna porzione immobiliare; per ciascuna unità immobiliare nella quale viene suddiviso il mutuo, sono indicati: la descrizione catastale del cespite, la quota di mutuo ad esso attribuita, l'ammontare dell'iscrizione ipotecaria a carico del cespite medesimo. Nel caso specifico, per quella che viene indicata come Unità negoziale n. 7, foglio 23, particella 249, subalterno 602 viene indicata un'ipoteca totale pari a € 127.972,50 e un importo capitale pari a € 85.315,00
Identificativo corpo: A

- Ipoteca in rinnovazione; A favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 2.144.055,00; Importo capitale: € 142.937,00; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 28/05/2025 al n. 5583 reg. part. Formalità di riferimento: atto emesso da Notaio CASERTANO Raffaele, sede GUIDONIA MONTECELIO (RM), il 07 giugno 2005, repertorio 6741/13856. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 09/06/2005 al n. 10606 reg. part.
Identificativo corpo: A

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2724a6c65f952cb

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: atto di pignoramento; A rogito del Tribunale di Rieti, sede RIETI, in data 28/05/2023 al n. repertorio 303/2023; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 in data 12/06/2023 al n. 113 reg. part.;

Identificativo corpo: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Euro 360,00 (importo appreso dal contratto di locazione)
Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia: dato non disponibile
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A

Proprietari:

[redacted] ciascuno per la quota di 1/2, per acquisto fattone da [redacted], in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Intersimone, in data 13/05/1983 rep. n. 39265/4095; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 il 24/05/1983 al n. 11710 e di successivo atto di rettifica, in quanto il Sig. [redacted] veniva erroneamente generalizzato come [redacted], a rogito del Notaio Casertano Raffaele di Guidonia Montecelio (RM) del 05/08/2004, rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria in data 06/08/2004, al n. 28578 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particella 100

Proprietari:

[redacted] ciascuno per la quota di 1/2, per acquisto fattone da [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Intersimone, in data 03/12/1983 rep. n. 42839/4583; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2 il 23/12/1983 al n. 33315/27416 e di successivo atto di rettifica, in quanto il Sig. [redacted] veniva erroneamente generalizzato come [redacted], a rogito del Notaio Casertano Raffaele di Guidonia Montecelio (RM) del 05/08/2004, rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria in data 06/08/2004, al n. 28577 reg. part.

Nota: Per la particella individuata al NCT del Comune di Fiano Romano foglio 23 particella 75

Proprietaria: Immobiliare [redacted] dal 05/08/2004 al 23/02/2007, per la quota di 1/1 della proprietà. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Raffaele Casertano, in data 05/08/2004, rep. n. 41541; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 06/08/2004, al n. 28579 reg. part

Proprietaria: [redacted] dal 23/02/2007 ad oggi – attuale proprietario, per la quota di 1/1 della proprietà. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Raffaele Casertano, in data

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2724a6c65f952cb

23/02/2007, rep. n. 55359/18089; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 02/03/2007, al n. 7809 reg. part

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A

Numero pratica: 104/2003 -permesso di costruire n. 99/04
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: realizzazione di un edificio uso uffici e residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/11/2003 prot. 19553
Rilascio in data 07/12/2004

Numero pratica: Permesso di costruire n. 58/2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso in sanatoria per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001
Per lavori: variante al P. di C. n.99/04 del 07/12/04 relativo alla costruzione di un edificio uso misto (uffici – residenziale e residences)
Oggetto: variante e sanatoria
Presentazione in data 10/04/2005 al n. di prot. 7742
Rilascio in data 11/05/2006

Numero pratica: n. 024/07
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Frazionamento e parziale voltura al permesso di costruire n. 99/2004
Oggetto: variante
Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 8315
Rilascio in data 09/10/2007

Numero pratica: n. 55/13
Intestazione
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso da residence a residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/04/2013 al n. di prot. 11730

7.1 *Conformità edilizia:*

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Sebastiano 2 – Fiano Romano (Roma)

Al momento del sopralluogo **NON** sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 316 del 08.07.2011 e successive varianti puntuali
Zona omogenea:	Zona F3 – VERDE PUBBLICO SPORTIVO - art. 28 Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti -art. 35

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2724a6c65f952cb

Norme tecniche di attuazione:	- artt. 28, lett. c -Aree destinate agli impianti ricreativi e sportivi pubblici da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq /mq (per il calcio indice di utilizzazione fondiaria di 0,60 mq /mq) e con H max.= 10,00 m - art. 35 Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con H max.=16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Sebastiano 2 – Fiano Romano (Roma)

Note sulla conformità:
Al momento del sopralluogo NON sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene, posto al piano primo, è costituito da un soggiorno-pranzo in ingresso, fornito di un angolo cucina, di un bagno e di una camera da letto. L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dal vano soggiorno-pranzo, l'altro dalla camera da letto.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq 60,30
È posto al piano **2** ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica**
Pavim. Interna	materiale: piastrelle **di grès** condizioni: **sufficienti**

Impianti

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2724a6c65f952cb

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Letto	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
Disimpegno	sup reale netta	2,90	1,00	2,90
Bagno	sup reale netta	4,80	1,00	4,80
Balcone	sup reale netta	9,30	0,30	2,79
Balcone	sup reale netta	9,30	0,30	2,79
		60,30		**47,28**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compra-vendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma 2;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
Uffici del registro di Roma 2;
Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo civile [A2]	47,28	€ 61.100,00	€ 61.100,00
			€ 61.100,00	**€ 61.100,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 9.165,00

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 51.935,00**

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE

Firmato Da: VIRGILIO D'ANNIBALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38d392b8a5699173f2724a6c65f952cb

ALLEGATO 1
ELABORATO GRAFICO
Lotto 005

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0538512del 11/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiano Romano

Via San Sebastiano civ. 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 23
Particella: 249
Subalterno: 602

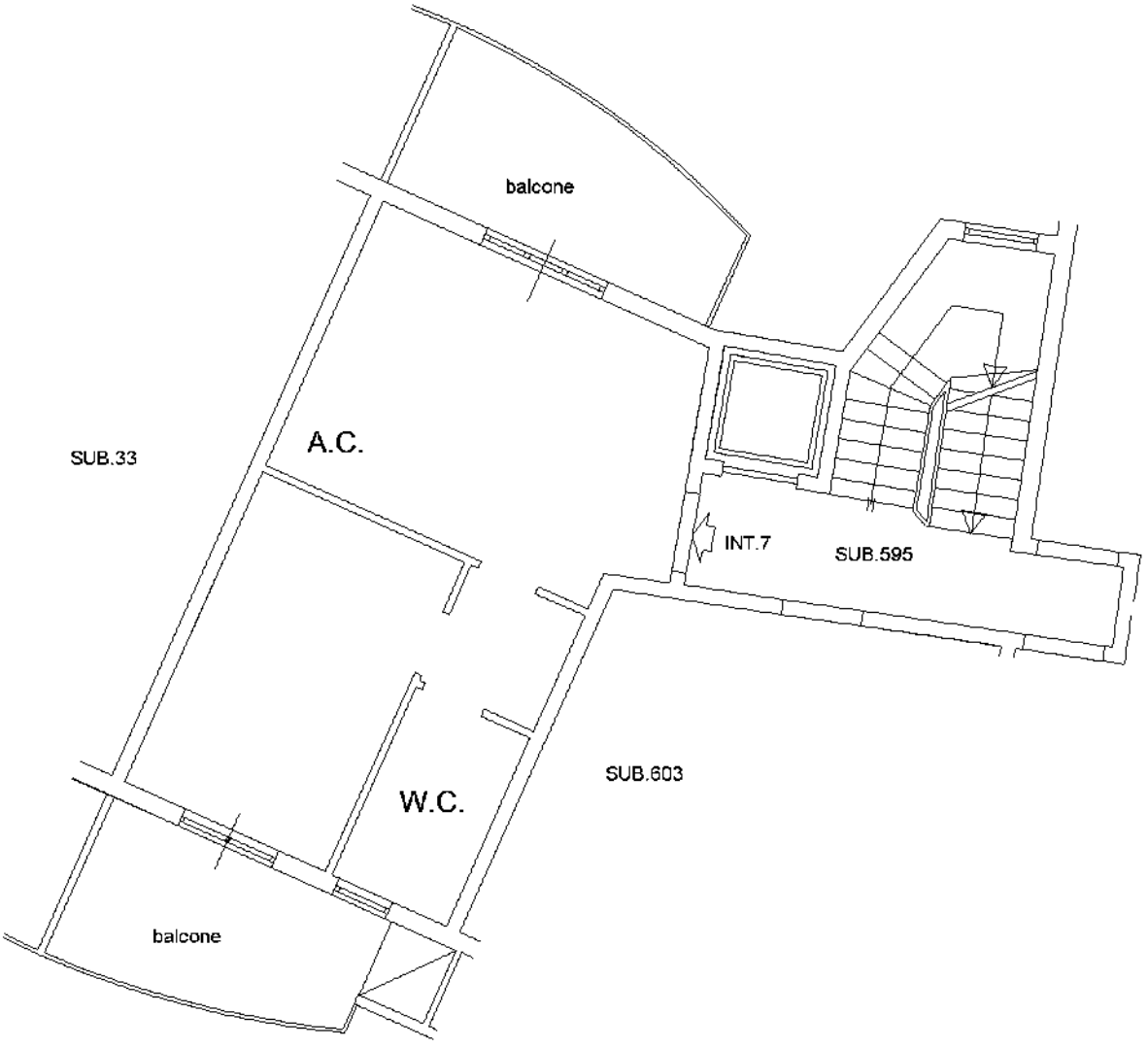
Compilata da:
Marini Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 08015

Scheda n. 1 Scala 1:100

-ABITAZIONE-



PIANO SECONDO

H = 2,70

N.

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2025 - Comune di FIANO ROMANO(D561) - < Foglio 23 - Particella 249 - Subalterno 602 >
VIA SAN SEBASTIANO n. 2 Scala C Interno 7 Piano 2

ALLEGATO 2
ELABORATO FOTOGRAFICO
Lotto 005

LOTTO 005

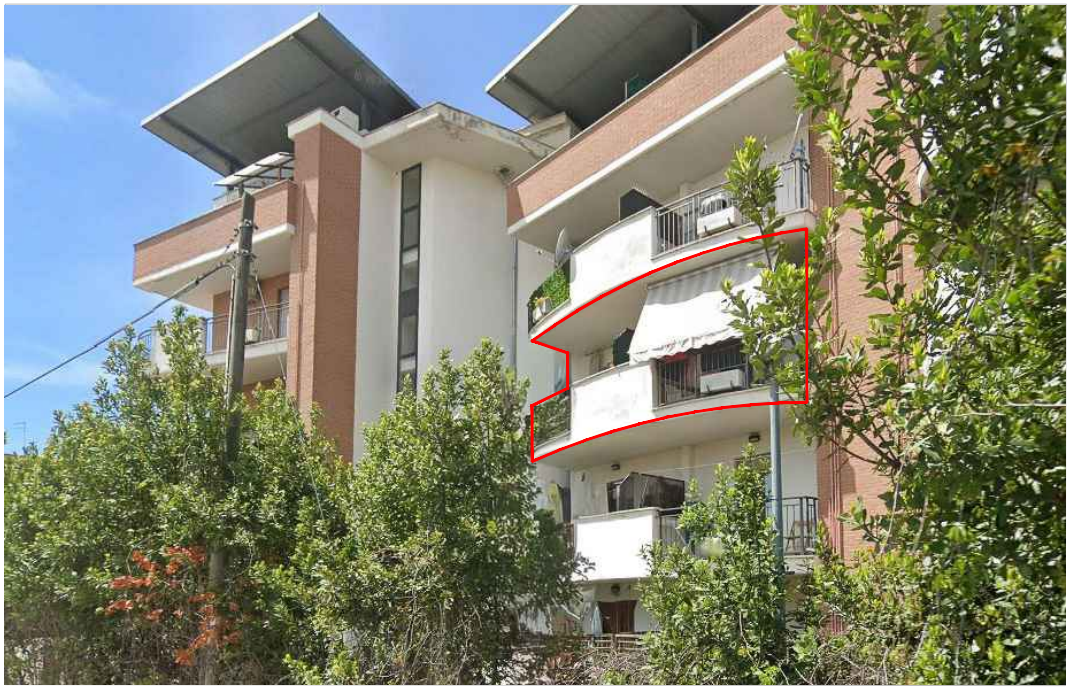


Foto 7



Foto 8

LOTTO 005



Foto 9



Foto 10